

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Brackwede</b>	05.09.2013	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	17.09.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a "Künnekestraße" für die Fläche des Gebietes nördlich der Brackweder Straße / östlich der Cansteinstraße / südlich der Heubergerstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB  
- Stadtbezirk Brackwede -**

### **Aufstellungsbeschluss /Beschluss der Änderung**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Keine

Beschlussvorschlag:

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ für die Fläche des Gebietes nördlich der Brackweder Straße / östlich der Cansteinstraße / südlich der Heubergerstraße ist gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.  
Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan (im Original) mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und bis wann Äußerungen hierzu möglich sind und dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planung beruht auf einer privaten Initiative zur Überplanung einer privaten Grundstücksfläche. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### Zu 1.)

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Bebauung und Nutzung zu erreichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ notwendig.

#### Zu 2.)

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

#### Zu 3.)

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.

### **Kurzfassung der Planungsziele:**

#### Verfahren

Die Bebauungsplanänderung Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben.

#### Rechtsgrundlagen / örtliche Gegebenheiten

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt für den 2. Änderungsbereich „Wohnbaufläche“ dar. Zudem erfolgt überlagernd und nicht lagegenau die Darstellung „Stadtbahn“. Die Stadtbahn verläuft in der Brackweder Straße. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ (rechtsgültig seit dem 04.12.1976) wurde bereits innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung 2003 geändert. Bei der 1. Änderung wurde entlang des ersten Baufensters an der Brackweder Straße ein allgemeines Wohngebiet, in Richtung Norden ein reines Wohngebiet festgesetzt.

Nur das Baufenster an der Brackweder Straße wurde bisher bebaut. Für dieses Gebäude wurden seinerzeit zahlreiche Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt. So wurde z.B. das Gebäude mit einem Flachdach errichtet, die Baugrenzen wurden angepasst.

Die nördliche Bebauung wurde bisher nicht umgesetzt. Aktuell wird beabsichtigt, diese Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern zu bebauen.

### Planungsziele und Planungsinhalte

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ ist erforderlich, um marktfähige Grundstücke mit einer zeitgemäßen Bebauung innerhalb des Änderungsgebietes zu ermöglichen. Die Fläche des Änderungsgebietes beträgt 0,59 ha.

Das Änderungsgebiet zeichnet sich durch seine räumliche Nähe zum Nebenzentrum Brackwede aus. Die Südhanglage bietet durch ihre Besonnungsverhältnisse eine günstige Voraussetzung für eine Wohnhausbebauung. Eine vorgesehene Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem Flachdach mit 9,50 m Gebäudehöhe unterschreitet die Gebäudehöhe / Firsthöhe, die in der 1. Änderung mit 10,50 m für eine Bebauung innerhalb der Baufenster festgesetzt ist. Die insgesamt drei Baureihen werden parallel zur Hanglage des Geländes ausgewiesen. Für die nördlichen zwei Baureihen wird ein reines Wohngebiet, das südliche Baufenster als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird der Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ entsprochen. Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes im südlichen Änderungsgebiet erfolgt auch aufgrund der Zentrumsnähe sowie der unmittelbaren Nähe zur Stadtbahnhaltestelle.

Die Gebäudehöhe wird im Reinen Wohngebiet mit drei Geschossen mit maximal 172,0 bzw. 173,5 m NHN festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Gebäudehöhe von 174 m NHN zulässig. Damit wird die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit einem geneigtem Dach und einer Höhe von 10,50 m bzw. 175 m unterschritten.

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die angrenzenden Straßen.

Die Entwässerung soll über das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

Löseke  
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

## Anlagen

<b>A</b>	<p><b>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Übersicht des Geltungsbereiches (M 1 : 5.000)</li> <li>• Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)</li> <li>• 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Vorentwurf</li> <li>• 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Vorentwurf</li> <li>• Angabe der Rechtsgrundlagen</li> </ul> <p><b>Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur Änderung</b></p>
<b>B</b>	<p><b>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• B e g r ü n d u n g Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung</li> </ul> <p><b>Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur Änderung</b></p>