

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Brackwede</b>	10.10.2013	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	05.11.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 58 "Wohngebiet Auf den Hüchten" für die Fläche des Gebietes nördlich der Enniskiller Straße, westlich der Straße "Auf den Hüchten" gemäß §13a BauGB**  
**- Stadtbezirk Brackwerde -**

### Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

1109 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Unterhaltungskosten für geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen von 1.830 € pro Jahr (Stadtentwässerung)

Unterhaltungskosten für Spielplatzflächen in Höhe von ca. 785 € pro Jahr (Umweltbetrieb)

Schülerbeförderungskosten in Höhe von insgesamt rd. 1.900 € pro Jahr (Schulamt)

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

Bezirksvertretung Brackwede, 06.12.2012, TOP 8, 5013/2009-2014

Bezirksvertretung Brackwede, 17.01.2013, TOP 11.2, 5013/2009-2014

STEA, 26.02.2013, TOP 4.1, 5013/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ für die Fläche des Gebietes nördlich der Enniskillener Straße und westlich der Straße „Auf den Hüchten“ wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB bekannt zu machen.
3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplanes einzuholen.
4. Die Information der Verwaltung über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a BauGB (beabsichtigte Berichtigung Nr. 4/2013 „Wohnbaufläche Auf den Hüchten“) wird gemäß **Anlage B** zur Kenntnis genommen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von ca. 1.830 € pro Jahr (Stadtentwässerung).

Die laufenden Kosten für die Unterhaltung des Spielplatzes Am Lecke durch den Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld erhöhen sich durch die Aufwertung um 785 € pro Jahr (Umweltbetrieb).

Bei Realisierung des Baugebietes entstehen ab dem Schuljahr 2015/2016 für jeweils 4 Grundschulkindern zusätzliche Schülerbeförderungskosten in Höhe von insgesamt rd. 1.900 € pro Jahr (Schulamt).

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.01.2013 nach erfolgter Beratung in der Bezirksvertretung Brackwede 06.12.2012 für den Bebauungsplan Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ für die Fläche des Gebietes nördlich der Enniskillener Straße, westlich der Straße den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nach erfolgter Beratung in der Bezirksvertretung Brackwede am 17.01.2013 im Stadtentwicklungsausschuss am 26.02.13 gefasst worden.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 3 (1) BauGB vom 08.04.2013 bis einschließlich 26.04.2013 im Bauamt eingesehen werden. Die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte parallel. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 15.04.2013 im Sitzungssaal des Bezirksamtes Brackwede statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung keine Äußerungen vorgebracht worden.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der **Anlage A** der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurden die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erarbeitet.

Die Bauleitpläne sind nunmehr als Entwürfe zu beschließen und für die Dauer eines Monats gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Die Information der Verwaltung über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a BauGB (beabsichtigte Berichtigung Nr. 4/2013 „Wohnbaufläche Auf den Hüchten“) ist zur Kenntnis zu nehmen.

## Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im nördlichen Bereich als „Wohnbaufläche“ und im südlichen Bereich als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtung“ dar.

Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (siehe **Anlage B**). Ziel der Anpassung ist hier die Darstellung einer „Wohnbaufläche“. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### Örtliche Gegebenheiten

Rund um das Plangebiet befinden sich entlang der Straßen „Auf den Hüchten“, „Im Lecke“ und der Straße „Südheide“ meist eingeschossige Wohngebäude mit den zugehörigen rückwärtigen Grundstücksteilen, die als Nutz- und Ziergärten angelegt sind. Diese Grundstücke grenzen im Westen bzw. Norden an die heutige Gemeinbedarfsfläche, welche im Osten, von der Straße „Auf den Hüchten“ erschlossen werden.

Bis 2011 befand sich auf dem südlichen Bereich des Plangebietes das Gebäude eines Gemeindehauses und einer Kirche mit Glockenturm und ein kleiner Spielbereich. Nach Aufgabe dieser Gebäude durch die Kirche wurden Ende 2011 diese Gebäude vollständig abgerissen.

Diese Fläche soll zukünftig für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

### Bisheriges Planungsverfahren

Bereits im Jahr 2000 gab es Bestrebungen auf einen Teilbereich des kirchlichen Grundstückes an der Straße „Auf den Hüchten“ ein Wohngebiet zu entwickeln. Am 16.05.2000 wurde im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss (04.05.2000 BV Brackwede) die Aufstellung des Bebauungsplanes I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasste dabei nur den nördlichen Bereich des Plangebietes dieses Bebauungsplanes. Das Verfahren wurde nach der frühzeitigen Beteiligung auf Wunsch des damaligen Investors nicht fortgeführt.

### Planungskonzept

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu ermöglichen und eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen. Die Plangebietsgröße beträgt 1,05 ha.

Da in dem Gebiet keine Notwendigkeit mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung von Gemeinbedarfsnutzungen mit einer Kirche und einem Gemeindehaus besteht, sollen die betroffenen Flächen einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund des vorhandenen wohngenutzten Umfeldes soll innerhalb der Fläche ein Angebot an Wohngebäuden in offener Bauweise mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung geschaffen werden. Damit kann die hier vorgesehene Nachverdichtung in das vorhandene städtebauliche Umfeld eingefügt werden.

Mit der Planung wird grundsätzlich das Ziel einer flächensparenden Bauweise verfolgt. Innerhalb des Plangebietes können rund 16 Einzelgebäude realisiert werden auf Baugrundstücken mit einer Größe von mindestens 500 m<sup>2</sup> für Einzelgebäude bzw. 700 m<sup>2</sup> für Doppelhäuser. In dem Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nördlich und westlich der Planstraße werden

eine Zweigeschossigkeit sowie eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,00 m mit Satteldächern (30 – 45 Grad Dachneigung) festgesetzt. Südöstlich der Planstraße erfolgt eine

Festsetzung mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,50 m sowie Satteldächern mit 35 – 45 Grad. Die maximal zulässige Firsthöhe wird einheitlich mit maximal 10,50 m festgesetzt, um eine homogene Gebäudehöhe zu erreichen.

Aufgrund der durch Wohnnutzung geprägten Umgebungsbebauung bietet sich der Bereich für die Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO an.

Moss

Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagen

<b>A</b>	<p><b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pläne zum Vorentwurf</li> <li>• Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</li> </ul>
<b>B</b>	<p><b>Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 4/2013 „Wohnbaufläche Auf den Hüchten“)</b></p>
<b>C</b>	<p><b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Übersicht des Geltungsbereiches (M. 1 : 5000)</li> <li>• Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)</li> <li>• Aufstellung Bebauungsplan Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Entwurf</li> <li>• Aufstellung Bebauungsplan Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Entwurf</li> <li>• Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt, Empfehlungen / sonstige Hinweise</li> </ul> <p><b>Entwurfsbeschluss</b></p>
<b>D</b>	<p><b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung</li> </ul> <p><b>Entwurfsbeschluss</b></p>