

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwerde	23.01.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q25 "Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt" für das Gebiet südlich der Arminstraße, nordöstlich der Bahntrasse des Haller Willem sowie des Haller-Willem-Patt und westlich der Bebauung im Westen der Ottostraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Stadtbezirk Brackwede -

Aufstellungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/Q25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ für das Gebiet südlich der Arminstraße, nordöstlich der Bahntrasse des Haller Willem sowie des Haller-Willem-Patt und westlich der Bebauung im Westen der Ottostraße ist gemäß § 2 (1) BauGB aufzustellen.
Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich 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. Dabei ist darauf hinzuweisen, 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.
-----------------------------------	--

Finanzelle Auswirkungen:

Die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft mbH (BGW) zur Überplanung einer verbliebenen Freifläche. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.)

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Bebauung und Nutzung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Eine planungsrechtliche Beurteilung auf Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des o.g. Planungserfordernisses aus.

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 der Bebauungsplan Nr. I/Q25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Zu 2./3.)

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. I/Q25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.

Kurzfassung der Planungsziele:

Verfahren und Flächennutzungsplan

Eine Bebauung der siedlungsstrukturellen Lücke im Südwesten der Arminstraße ist vor der Vorlage der aktuellen privaten Projektentwicklung noch nicht konkret angestrebt worden. Die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung sind hier jedoch bereits im Rahmen der 119. Änderung des Flächennutzungsplans (Solarsiedlung Kupferheide) durch Wohnbauflächendarstellung auch im heutigen Geltungsbereich geschaffen worden.

Örtliche Gegebenheiten

Rund um das Plangebiet befinden sich entlang der „Arminstraße“, der „Ottostraße“, sowie der Straßen „Kupferheide“ und „Auf dem Hellweg“ meist ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit

den zugehörigen rückwärtigen Grundstücksteilen, die überwiegend als Ziergärten angelegt sind. Diese Grundstücke grenzen im Westen an die heutige Planfläche bzw. liegen auf den gegenüberliegenden Seiten der „Arminstraße“ und der Straße „Kupferheide“ jenseits der Bahntrasse des Haller Willem. Der Geltungsbereich ist durch die „Arminstraße“ erschlossen.

Die Planfläche ist mit Ausnahme eines Wohngebäudes mit zugehörigem Zier-/Nutzgartens ungebaut.

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

Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ 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 1,7 ha.

Die Zielsetzung der Wohnbauentwicklung ist im Flächennutzungsplan bereits vorbereitet. Auf Grundlage einer privaten Entwicklungsabsicht wird nun die Umsetzung angestrebt.

Zur Berücksichtigung des vorhandenen Umfeldes überwiegend aus kleinteiligen, durchgrüneten Wohnsiedlungsbereichen soll innerhalb der Fläche ein vergleichbares Angebot an maximal zweigeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise aus Einzel- und Doppelhäusern eröffnet werden. Damit kann die geplante Nachverdichtung in das vorhandene städtebauliche Umfeld eingefügt werden.

Mit der Planung wird grundsätzlich das Ziel einer flächensparenden Bauweise verfolgt. Auf Grundstücken mit überwiegend rd. 400 - 500 m² Fläche können rund 25 Einzelgebäude realisiert werden. Darunter sind einzelne Doppelhäuser denkbar. In Anlehnung an die umgebenden Nutzungsstrukturen soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Ebenfalls in Anlehnung an die Umgebung ist überwiegend eine eingeschossige Bauweise mit genutztem Dachraum vorgesehen, denkbar sind dafür Traufhöhen um 4,5 m und 35°-45° Dachneigung. Die rechnerische Zweigeschossigkeit wird bei dieser Bauform im Dachraum ggf. erreicht. Wie im Umfeld ist daneben in Teilbereichen auch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und bis zu 6,5 m Traufhöhe denkbar. Bei dieser Bauform können die umgebenden flacheren Dachneigungen zwischen rd. 20° und 30° aufgenommen werden. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens sollen die räumlichen Bereiche für diese beiden unterschiedlichen Bauformen näher definiert werden.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird einheitlich mit maximal 10,50 m festgesetzt, um eine homogene Gebäudehöhe zu erreichen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Inhaltsübersicht der Vorlage

Finanzielle Auswirkungen

Begründung zum Beschlussvorschlag

Kurzfassung der Planungsziele

Anlagen:

A	<p>Bebauungsplan Nr. I/Q25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übersichtsplan (M 1:5.000 i.O., verkleinert) - Abgrenzungsplan (M 1:1.000 i.O., verkleinert) - Luftbild als Bestandsplan (o.M.) - Gestaltungsplan (M 1:1.000 i.O., verkleinert) - Nutzungsplan (M 1:1.000 i.O., verkleinert) - Angabe der Rechtsgrundlagen - Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage - Hinweise <p>Planungsstand: Vorentwurf</p>
----------	--

B	<p>Bebauungsplan Nr. I/Q25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung <p>Planungsstand: Vorentwurf</p>
----------	---