

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	03.04.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2014	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 § 13a BauGB  
- Stadtbezirk Brackwede -**

### Entwurfsbeschluss

#### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine Auswirkungen

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

Bezirksvertretung Brackwede, 05.09.2013, TOP 11, 6070/2009-2014  
STEa, 17.09.2013, TOP 18.1, 6070/2009-2014

#### 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 wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) Satz 1 BauGB öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB bekannt zu machen.
3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes einzuholen.

#### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung zur Überplanung einer innerstädtischen Brachfläche. 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. Es fallen keine Kosten für öffentliche Entwässerungseinrichtungen und deren Unterhaltung an.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2013 nach erfolgter Beratung in der Bezirksvertretung Brackwede am 05.09.2013 für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ für die Fläche des Gebietes nördlich der Brackweder Straße / östlich der Cansteinstraße / südlich der Heubergestraße den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 02.12.2013 bis einschließlich 20.12.2013 im Bauamt, Wilhelmstraße 3, 33602 Bielefeld eingesehen werden. Die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte parallel.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung eine Äußerung vorgebracht worden bzgl. der Geschossigkeit der neuen Gebäude.

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

Nach Auswertung der Äußerung aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

### **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“ (rechtsverbindlich 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 Befreiungen 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

Das Änderungsgebiet zeichnet sich durch seine räumliche Nähe zum Nebenzentrum Brackwede aus. Die Südhanglage bietet durch ihre Besonnungsverhältnisse günstige Voraussetzungen für eine Wohnhausbebauung. Vorgesehen ist eine Bebauung mit rechnerisch 3 Vollgeschossen und einem Flachdach (2 Geschosse zuzüglich eines zurückspringenden Dachgeschosses).

Eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem Flachdach mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,42 m bzw. 10,41 m unterschreitet die Gebäudehöhe / Firsthöhe, die in der 1. Änderung mit 10,50 m festgesetzt war. Insgesamt werden einschließlich der bestehenden Bebauung drei Baureihen 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 m NHN 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 ü.NN unterschritten. Für die beiden nördlichen Baufenster wird im dritten Geschoss ein Rücksprung um 1,50 m an der südlichen Fassade festgesetzt.

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die angrenzenden Straßen.

Die Entwässerung soll über das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

<b>A</b>	<p><b>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“</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>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) – Entwurf mit Legende</li> <li>• 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Entwurf mit Legende</li> <li>• Angabe der Rechtsgrundlagen</li> <li>• Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise</li> <li>• Sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt, Empfehlungen / sonstige Hinweise</li> </ul> <p><b>Entwurfsbeschluss</b></p>
----------	--

<b>C</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</li> </ul> <p><b>Entwurfsbeschluss</b></p>
----------	--