

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ N 7 "Wohnanlage Gut Wittenbach" für das Grundstück Gemarkung Niederdornberg-Deppendorf, Flur 1, Flurstück 701 (Hofanlage Deppendorfer Straße 88)

- Stadtbezirk Dornberg -

Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche 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:

Vorbehaltlich der Empfehlung der Bezirksvertretung Dornberg wird folgender Beschluss gefasst:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/ N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ wird für das Grundstück Gemarkung Niederdornberg-Deppendorf, Flur 1 Flurstück 701 (Hofanlage Deppendorfer Straße 88) gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.
2. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan M 1:1000 (im Original) in blauer Farbe eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind im weiteren Verfahren zu prüfen und festzulegen.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.
5. Die in der Beschlussvorlage dargelegten Ausführungen zu den Planungszielen sollen die Grundlage für die Erarbeitung der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ N 7 bilden.
6. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern (234. FNP-Änderung). Diese soll flächengleich mit der beabsichtigten Wohngebietsausweisung erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen voraussichtlich durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme keine Kosten.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Rechtsgrundlagen:

Die in Frage stehende Grundstücksfläche ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit nach § 35 BauGB.

Gemäß Regionalplanung liegt der Standort der dort vorhandenen Hofanlage im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist hier „landwirtschaftliche Fläche“ - teilweise mit dem Hinweis „geeigneter Erholungsraum“ - dargestellt. Der südlich angrenzende Bereich ist als „Fläche für Wald“ dargestellt.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich innerhalb der Grenzen des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes „Bielefeld-West“ und ist dort als „Landschaftsschutzgebiet“ ausgewiesen.

Örtliche Gegebenheiten:

Östlich der Deppendorfer Straße befindet sich im Außenbereich seit alters her das *Gut Wittenbach*, ein ehemals landwirtschaftlicher Betrieb. Es besteht aus einem großzügigen Haupthaus mit Wohntrakt, einem angebauten Altenteil und einem separaten Scheunengebäude. Die befestigte Hoffläche liegt zwischen Haupthaus und Scheune. Die Erschließung erfolgt derzeit über eine private Zuwegung im südlichen Grundstücksbereich. Außerdem ist eine Anbindung über einen nördlich gelegenen Wirtschaftsweg gegeben. Das Hofensemble ist aufgrund seiner Gebäudestellung und des Erscheinungsbildes ortsbildprägend.

Die Hofanlage ist von umfangreichen Freiflächen umgeben, die im zentralen Bereich des Plangebietes überwiegend als Wiesenflächen in Erscheinung treten. In unmittelbarer Nähe zum Haupthaus wird eine Gartennutzung ausgeübt. Hier sind verschiedene Obst- und Laubbäume vorhanden. Das namenlose Nebengewässer des Wittenbaches (Nr. 17.02.01) verläuft im nördlichen Grundstücksbereich und ist von Baumbestand gesäumt. Nördlich davon liegt eine

Grünlandbrache. Im östlichen Plangebiet befindet sich der Wittenbach (Nr. 17.02) mit umfangreichem Gehölzbestand. Im südlichen Plangebiet ist ein Eichenwäldchen vorhanden, in dem sich auch ein kleiner Teich befindet.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Ein Wald grenzt südlich an das Plangebiet.

Planungserfordernis :

Die ehemalige Hofanlage *Gut Wittenbach* wurde bereits vor Jahren aufgrund ihres besonderen Erscheinungsbildes und ihrer Bedeutung im Zusammenhang mit der umgebenden freien Landschaft als erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägendes Ensemble eingestuft.

Im Haupthaus befinden sich eine und im Altenteil zwei genehmigte Wohnungen.

Die Landwirtschaft wird nicht mehr betrieben.

Seit 2011 verfolgt ein Investor das Interesse, den Gebäudebestand zu sanieren und zu einer hochwertigen Wohnanlage mit insgesamt mehreren Wohneinheiten (WE) umzubauen.

Mit Blick auf die Einstufung als kulturlandschaftsprägendes Ensemble wurde am 31.08.2012 auf planungsrechtlicher Grundlage des § 35 (4) S. 1 Nr. 4 BauGB ein positiver Bauvorbescheid zur Änderung eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu 11 neuen WE erteilt (insgesamt dann 13 WE).

Nachdem eine entsprechende Baugenehmigung im Februar 2013 beantragt wurde, erteilte die Stadt Bielefeld am 11.06.2013 die Baugenehmigung zur Änderung einer baulichen Anlage für landwirtschaftliche Zwecke - Änderung zweier landwirtschaftlicher Gebäude zu dann schließlich 10 Wohneinheiten (mit Bestand insgesamt 12 WE) sowie zur Errichtung eines Gemeinschaftshauses und eines Gartenpavillons. Parallel dazu wurde eine Baugenehmigung zur Errichtung einer Tiefgarage mit 20 Stellplätzen erteilt.

Die Prüfung der Bauvorlagen erfolgte u. a. in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Umweltamt der Stadt Bielefeld um vor dem Hintergrund der kulturlandschaftsprägenden Bedeutung eine zweckmäßige, verträgliche und sinnvolle Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang wurden sowohl auf gestalterische Aspekte als auch auf die Freiflächenplanung detailliert eingegangen.

Mit der Bauausführung wurde am 02.09.2013 begonnen.

Nach Angaben des Investors wurden inzwischen bereits 9 Wohnungen verkauft.

Während der Bauphase stellte sich heraus, dass die Bausubstanz nicht in dem Umfang wie ursprünglich beabsichtigt und bauaufsichtlich genehmigt wurde zu erhalten war. Die Bauleitung entschied daraufhin, die Dachkonstruktion aus Sicherheitsgründen zu entfernen und neu entsprechend der ehemaligen Bestandssituation aufzubauen. Auch die Außenwände konnten teilweise nicht erhalten werden.

Das Bauamt der Stadt Bielefeld wurde hierüber nachträglich unterrichtet und dabei das Erfordernis der Rückbaumaßnahmen gutachterlich belegt. Inzwischen wurden die Außenwände wieder hergestellt.

Aufgrund einer Fachaufsichtsbeschwerde und einer nachfolgenden Petition wird die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung derzeit von der Oberen und Obersten Bauaufsichtsbehörde überprüft. Dabei wird auch hinterfragt, in wie weit die Baugenehmigung ihre Wirksamkeit dadurch verloren haben könnte, dass weitgehende Abbrucharbeiten und Neuerrichtungsmaßnahmen zum Tragen kamen.

Mit der Einstufung als erhaltenswertes, die Kulturlandschaft prägendes Gebäude und der damit verbundenen planungsrechtlichen Beurteilung nach § 35 (4) S. 1 Nr. 4 BauGB wird verdeutlicht, dass dem drohenden Verfall dieser bedeutsamen Bauwerke entgegengewirkt werden soll mit dem Ziel, sie weiterhin zu erhalten. Dabei werden vom Gesetzgeber relativ großzügige - auch wesentliche - Änderungen zugelassen, sofern der Gestaltwert des Gebäudes erhalten bleibt und

der frühere Baubestand im Gesamtgefüge der veränderten Anlage weiterhin als Hauptsache in Erscheinung tritt.

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW vertritt die Auffassung, dass die erteilte Baugenehmigung bezüglich des Wirtschaftsgebäudes aufgrund der erfolgten umfangreichen Abbrucharbeiten, die erheblich von dieser Baugenehmigung abweichen, zwischenzeitlich erloschen sei. Da somit auch der Bestandsschutz für dieses Gebäude in Frage gestellt wird, kommt die Erteilung einer neuen Baugenehmigung auf der Grundlage des § 35 (4) Nr. 4 BauGB voraussichtlich nicht mehr in Betracht.

Vor diesem Hintergrund wird es aus stadtplanerischer Sicht insbesondere zur Rechtssicherheit und Klarheit für erforderlich gehalten, für die in Frage stehende Grundstücksfläche einen Bebauungsplan aufzustellen. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung ermöglicht und das Entstehen einer zu befürchtenden Bauruine für eine unabsehbare Zeit verhindert werden.

Planungsziel:

Das Gebäudeensemble soll mit seiner kulturlandschaftsprägenden Bedeutung dauerhaft an dem Standort gesichert werden. Da eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr weiterverfolgt wird, sollen durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle und verträgliche Nachnutzung der Hofanlage geschaffen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Erscheinungsbild und somit die Wirkung der Hofanlage durch die Größenordnung der Bebauung und die Gebäudestellung geprägt wird.

Mit dem aktuellen Bauantrag wurde verdeutlicht, dass die beantragte Zahl der Wohneinheiten schon allein aufgrund der Größe des Objektes erforderlich ist, um eine - auch aus wirtschaftlichen Erwägungen - attraktive und sinnvolle Nachnutzung zu ermöglichen.

Die Ensemblewirkung kann nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung nur aufrecht erhalten werden, wenn die beabsichtigte Folgenutzung auch für einen Investor rentabel ist. Dabei ist hier eine Wohnbaunutzung aus stadtplanerischer Sicht deutlich sinnvoller als z. B. eine (auch im Außenbereich zulässige) gewerbliche Nachnutzung.

Im Bebauungsplan soll der zentrale Bereich des Plangebietes somit als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Baugrenzen sollen lediglich den heutigen Gebäudebestand berücksichtigen. Durch detaillierte textliche Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die künftige Bebauung der Kubatur des heutigen Bestandes entspricht (z. B. Geschossigkeit, Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen etc.). Außerdem sollen enge gestalterische Ausweisungen getroffen werden, um die wesentlichen Merkmale des heutigen Erscheinungsbildes dauerhaft zu sichern (z. B. zu Fensterformaten, Materialien etc.).

Die Zahl der Wohneinheiten soll auf maximal 12 WE beschränkt werden.

Größere Teilflächen des insgesamt ca. 2,9 ha großen Gebietes im westlichen und östlichen Planbereich sollen als private Grünfläche ausgewiesen werden. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob und in welchem Umfang diese Flächen ggf. auch für Ausgleichsmaßnahmen zum Tragen kommen können.

Die künftige Wohnanlage soll weiterhin über die bestehende Zufahrt im südlichen Planbereich erfolgen.

Von dort soll eine Tiefgarage anfahrbar sein, die im Bereich der heutigen befestigten Hoffläche ausgewiesen werden soll.

Da das Plangebiet an den ÖPNV nicht besonders gut angebunden ist, wird von einem realistischen Stellplatzbedarf von 2 Stellplätzen je WE ausgegangen. Im Hinblick auf die Belange der Landschaft und des Umweltschutzes ist es auch sinnvoll, die Größe der Tiefgarage so auszulegen, dass auch Fahrräder und Abfallbehälter hier untergebracht werden können.

Im weiteren Verfahren sollen die Festsetzungen konkretisiert und die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in einer gesonderten Beschlussvorlage dargelegt werden. In diesem Zusammenhang ist auch eine Umweltprüfung durchzuführen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlage: Abgrenzungsplan (unmaßstäblich)