

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	04.09.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss		öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld		öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

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

Beschluss über Stellungnahmen **Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Unterhaltungskosten für geplante öffentliche Entwässerungseinrichtungen von 1.830 € pro Jahr (Umweltbetrieb)

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

Schülerbeförderungskosten in Höhe von insgesamt rd. 1.900 € pro Jahr (Amt für Schule)

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

BV Brackwede, 06.12.2012, TOP 8, 5013/2009-2014 (1. Lesung)

BV Brackwede, 17.01.2013, TOP 6.1, 5013/2009-2014 (Aufstellungsbeschluss)

StEA, 26.02.2013, TOP 4.1, 5013/2009-2014/1 (Aufstellungsbeschluss)

BV Brackwede, 10.10.2013, TOP 11, 6281/2009-2014 (Entwurfsbeschluss)

StEA, 03.12.2013, TOP 18.1, 6281/2009-2014 (Entwurfsbeschluss)

Beschlussvorschlag:

- Die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB werden gemäß **Anlage A 1** zur Kenntnis genommen.

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

2. Die Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld GmbH aus der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zur Berücksichtigung der Festsetzung von Leitungsrechten wird gemäß **Anlage A 2** berücksichtigt.
3. Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung werden gemäß **Anlage A 2** beschlossen.
4. Die Information der Verwaltung über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB (FNP-Berichtigung Nr. 4/2013 „Wohnbaufläche Auf den Hüchten – Südwestfeld“) wird gemäß **Anlage B** zur Kenntnis genommen.
5. Der Bebauungsplan Nr. I/B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ wird mit Text und Begründung gemäß § 10 (1) BauGB als **Satzung** beschlossen.
6. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

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 vier Grundschulkinder zusätzliche Schülerbeförderungskosten in Höhe von insgesamt rd. 1.900 € pro Jahr (Amt für Schule).

Begründung zum Beschlussvorschlag:

zu 1.)

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.01.2013 nach erfolgter Beratung in der Bezirksvertretung Brackwede den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. I/B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ gefasst.

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 und im Bezirksamt Brackwede eingesehen werden. 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 keine Äußerungen vorgebracht worden.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte parallel. Die Ergebnisse sind in der **Anlage A 1** der Vorlage wiedergegeben.

zu 2.)

Die Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld GmbH aus der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zur Berücksichtigung der Festsetzung von Leitungsrechten wird gemäß **Anlage A 2** berücksichtigt.

zu 3.)

Von der Verwaltung vorgeschlagene Änderungen und Ergänzungen zu den Festsetzungen und zu der Begründung sind zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB ergibt sich dadurch nicht.

zu 4.)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dargestellt.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“ wird geändert in „Wohnbaufläche“ (**Anlage B**).

zu 5. / 6.)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist der Bebauungsplan Nr. I/B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ mit Text und Begründung als **Satzung** zu beschließen; der Satzungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

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, welche im Osten von der Straße „Auf den Hüchten“ erschlossen werden, grenzen im Westen bzw. Norden an die heutige Gemeinbedarfsfläche.

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

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

Bisheriges Planungsverfahren

Bereits im Jahr 2000 gab es Bestrebungen auf einem Teilbereich des kirchlichen Grundstückes an der Straße „Auf den Hüchten“ ein Wohngebiet zu entwickeln. Am 16.05.2000 wurde im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss (nach vorheriger Beratung in der BV Brackwede am 04.05.2000) die Aufstellung des Bebauungsplanes I/B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasste dabei nur den nördlichen Bereich des jetzigen Plangebietes. 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 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 m² für Einzelgebäude bzw. 700 m² für Doppelhäuser. In dem Plangebiet wird „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 10,5 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.

Löseke
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Anlagen

A1	Bebauungsplan Nr. I/B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ • Pläne zum Vorentwurf • 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
A2	Bebauungsplan Nr. I/B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ • Pläne zum Entwurf • Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
B	Flächennutzungsplan Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (Berichtigung Nr. 4/2013 „Wohnbaufläche Auf den Hüchten – Südwestfeld“)
C	Bebauungsplan Nr. I/B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ • Übersicht des Geltungsbereiches (M 1 : 5000) • Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab) • Bebauungsplan Nr. I/B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ • Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Satzung • Bebauungsplan Nr. I/B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ • Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Satzung • Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise Satzung
D	Bebauungsplan Nr. I/B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ Begründung Satzung

