

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	25.09.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss		öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II / N 7 "Wohnanlage Gut Wittenbach" für das Grundstück Gemarkung Niederdornberg-Deppendorf, Flur 1, Flurstück 701 (Hofanlage Deppendorfer Straße 88) und 234. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Gut Wittenbach" im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB
- Stadtbezirk Dornberg -

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Aufstellungs-Änderungsbeschluss

BV Dornberg 15.05.14 - TOP 1 – 7382/2009-2014, StEA 29.04.14 - TOP 20.1 – 7365/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Auf Antrag des Vorhabenträgers wird das mit Aufstellungsbeschluss vom 29.04.2014 begonnene Verfahren für den Bebauungsplan Nr. II / N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ in ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB geändert.
2. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß den Ausführungen dieser Beschlussvorlage festgelegt.
3. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern (234. Änderung „Sonderbaufläche Gut Wittenbach“). Diese soll flächengleich mit der beabsichtigten Sondergebietsausweisung im Bebauungsplan erfolgen. Der Änderungsbereich zur 234. Änderung des Flächennutzungsplanes ist aus Anlage C ersichtlich.

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

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) für die Bauleitpläne ist auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung durchzuführen.
5. Gemäß § 4 (1) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Vorentwürfen der Bauleitpläne einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Vorhabenträger - die CFP Concept GmbH - hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, vollständig zu tragen.

Notwendige Einzelheiten zur Durchführung des Vorhabens werden in einem Durchführungsvertrag bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

1.), 3.)

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.04.2014 sowie die Bezirksvertretung Dornberg in ihrer Sitzung am 15.05.2014 die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan Nr. II / N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ und die 234. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB gefasst.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass die Schaffung des notwendigen Planungsrechtes im Sinne eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen soll.

Der Vorteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber einem sog. „Angebotsbebauungsplan“ liegt in der hier zu bevorzugenden ausschließlichen Ausrichtung der zu treffenden städtebaulichen Festsetzungen und Regelungen auf der Grundlage der abgestimmten Vorhabenplanung.

Diese Konzentration der planerischen Inhalte auf die Vorhabenplanung wird zudem durch die zwingend notwendigen Bestandteile / Elemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterstützt:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss

Gegenüber der im Zuge des Aufstellungsbeschlusses dargelegten Vorgehensweise zur Änderung des Flächennutzungsplanes / Aufstellung des Bebauungsplanes (Wohngebietsausweisung) soll nunmehr Sonderbaufläche dargestellt / Sondergebiet festgesetzt werden.

2.)

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Verminderungsmaßnahmen der Planung und der Methoden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen soll im Umweltbericht dargestellt werden.

Bezüglich des Scopings zur Umweltprüfung (Feststellung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung) wird auf die bereits zu den Bauvorlagen zum vorausgegangenen Bauantrag erarbeiteten Unterlagen verwiesen.

Diese sind in enger Zusammenarbeit mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld erarbeitet worden:

- Freianlagen Gut Wittenbach ökologisch optimierte Grundstücksnutzung - Konzept zur Berücksichtigung der landschaftsrechtlichen Belange, *Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford 05/2013*
- Herstellung einer Grundstückzufahrt über ein Nebengewässer des Wittenbaches in Bielefeld, Gemarkung Niederdornberg / Deppendorf - Antrag nach § 99 Landeswassergesetz, *Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford 04/2014*

4.), 5.)

Auf der Grundlage der vorliegenden Vorentwürfe und des Konzeptes zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB soll parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Bauleitplanung

Bei dem Planungsobjekt handelt es sich um eine Hofanlage im Außenbereich, für die das Gebäudeensemble von der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bielefeld als kulturlandschaftsprägend eingestuft wurde.

Der Planung zur Nachnutzung des Gebäudeensembles vorangestellt ist eine private Projektentwicklung / Vorhabenplanung

- zur Sanierung und
- zum Umbau

des Gebäudebestandes der Hofanlage Deppendorfer Straße 88 zu einer hochwertigen Wohnanlage mit insgesamt 12 Wohneinheiten (WE) sowie zur Errichtung

- eines Gemeinschaftshauses und
- eines Gartenpavillons sowie
- einer Tiefgarage.

Mit der Vorhabenplanung wird verdeutlicht, dass die geplante Zahl der Wohneinheiten aufgrund der Größe des Objektes erforderlich ist, um eine - auch aus wirtschaftlichen Erwägungen - attraktive und sinnvolle Nachnutzung im Sinne von wirtschaftlichen Wohnungsgrößen 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, die planerisch nicht steuerbar ist.

Für die Bauleitplanung besteht ein öffentliches Interesse.

Mit der Bauleitplanung soll dem drohenden Verfall der Bauwerke entgegengewirkt werden und das Ziel erfüllt werden, sie weiterhin durch eine geeignete und verträgliche Nutzung in ihrer Grundsubstanz zu erhalten.

Über die Bauleitplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die nachhaltige Sicherung sowie eine sinnvolle Nachnutzung des Gebäudeensembles unter besonderer Würdigung der kulturlandschaftsprägenden Bedeutung geschaffen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich und wurde mit Blick auf seine kulturlandschaftsprägende Bedeutung nach § 35 (4) Nr. 4 BauGB planungsrechtlich gewürdigt.

Bei der Beurteilung auf der Grundlage des § 35 BauGB im Sinne des Wohnens im Außenbereich 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.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass eine solche Beurteilung als Grundlage für eine Baugenehmigung bislang vorlag.

Während der Bauphase stellte sich heraus, dass die Bausubstanz nicht in dem Umfang wie ursprünglich beabsichtigt und bauaufsichtlich genehmigt wurde zu erhalten war. Aus Sicherheitsgründen wurde die Dachkonstruktion entfernt und neu – entsprechend der damaligen Bestandssituation - aufgebaut. Auch die Außenwände konnten teilweise nicht erhalten werden. Die Genehmigungsbehörde wurde nachträglich hierüber informiert. Inzwischen wurden die Außenwände mit Originalziegeln bestandsgleich wieder hergestellt.

Da dadurch auch der Bestandsschutz für dieses Gebäude in Frage gestellt wird, kommt die Erteilung einer neuen Baugenehmigung auf der bisherigen Grundlage des § 35 (4) Nr. 4 BauGB voraussichtlich nicht mehr in Betracht, so dass vor dem Hintergrund der vorgenannten Planungsziele ein Planungserfordernis für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben ist.

Planungskonzept

Gebäude

Das Bau- und Nutzungskonzept sieht die Sanierung und den Umbau des Gebäudebestandes der ehemaligen bedeutsamen Hofanlage zu einer hochwertigen Wohnanlage mit insgesamt 12 Wohneinheiten (WE) sowie den Umbau des ehem. Hühnerstalles zur Errichtung eines Gemeinschaftshauses und die Errichtung eines Gartenpavillons sowie einer Tiefgarage vor.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens im Sinne der Sanierung des Gebäudeensembles wird die Wirkung des kulturlandschaftsprägenden Hofkomplexes beibehalten, da die ursprünglichen Materialien und Farbgebungen sowie die Fassadengestaltung beibehalten werden.

Erschließung

Die künftige Wohnanlage soll über die bestehende Zufahrt im südlichen Planbereich erfolgen. Diese dient heute bereits als Erschließung der Hofstelle.

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

Bedingt durch die geplante Nutzung der Gebäude als Wohnungen ist zusätzlich zu der Zufahrt von Süden (zum Haupthaus und zur ehemaligen Scheune) eine weitere von Norden (zum nördlichen Anbau des Haupthauses) über einen vorhandenen Feldweg notwendig.

Als Ausgleich für die erforderliche Überfahrt über den Wittenbach im Verlauf der geplanten Zufahrt von Norden (ca. 5 m), wird der Wasserlauf weiter unterhalb auf einer Länge von ca. 20 m wieder offengelegt.

Außenwohnbereich / Freianlagen

Zur Würdigung der landschaftlichen Belange und um die Einbindung des Vorhabens in dem Landschaftsraum weiterhin optimal zu gestalten, wurde bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens / der Vorhabenplanung frühzeitig die Freiraumplanung erstellt.

Die Ergebnisse des dort entwickelten Plankonzeptes bilden die Grundlage für die Freiflächennutzung und -gestaltung und sind in den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren übernommen worden.

Es sind vorgesehen:

- die Konzentration der Freiraumnutzungen im hausnahen Bereich (Terrassen, Rasenfläche, Stellplätze) sowie
- eine Extensivierung im hausfernen Bereich

Daraus resultiert die Ausweisung von landwirtschaftlicher Fläche und privater Grünfläche, Zweckbestimmung „Hausgärten“.

Nutzungen

Dem Planungsziel, in dem Gebiet ausschließlich eine Wohnnutzung zuzulassen wird mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage“ entsprochen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als „Landwirtschaftliche Fläche“ - teilweise mit dem Hinweis „geeigneter Erholungsraum“ - dargestellt. Der südlich angrenzende Bereich ist als „Fläche für Wald“ dargestellt. Damit widerspricht das Vorhaben den Darstellungen des FNP, der deshalb in dem für bauliche Nutzungen in Anspruch zu nehmenden Bereich geändert werden soll.

Dem Entwicklungsgebot des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB kann entsprochen werden, da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert wird (234. Änderung – Sonderbaufläche Gut Wittenbach -). Hierbei soll die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Sonderbaufläche, Zweckbestimmung: „Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage“ geändert werden. (siehe **Anlage C**).

Landschaftsplan

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Ravensberger Hügelland“.
Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten im Bereich des festgesetzten Sondergebietes die widersprechenden Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes zurück.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II / N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersicht des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000) • Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab) • Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II / N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“- Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab) • Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II / N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ - Nutzungsplan (ohne Maßstab) • Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange</p>
B	<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II / N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung <p>Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange</p>
C	<p>234. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planausschnitte • Begründung <p>Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange</p>