Amt, Datum, Telefon

600.51 Bauamt, 28.10.2014, 51-3223

Drucksachen-Nr.

0526/2014-2020

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	27.11.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.12.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 1 "Am Wefelshof" für das Gebiet nördlich der Braker Straße, südöstlich der Straße Wefelshof und westlich einschließlich der Straße Ziemannsweg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Stadtbezirk Heepen -

Aufstellungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

./.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/Br 1 „Am Wefelshof“ ist für das Gebiet nördlich der Braker Straße, südöstlich der Straße Wefelshof sowie westlich einschließlich der Straße Ziemannsweg gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren zu ändern (3. Änderung). Für die genaue Abgrenzung ist die im Abgrenzungsplan eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

3. Der Änderungsbeschluss ist gemäß §§ 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

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

Begründung zum Beschlussvorschlag/allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Anlass und Ziele der Planung

Ein Investor beabsichtigt auf einer Teilfläche im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes III/Br 1 eine Nachverdichtung auf verbliebenen Restgrundstücken im gut erschlossenen Ortskern Brake westlich des Ziemannsweges. Städtebaulich wird eine Aktivierung der bislang noch unbebauten Restgrundstücke grundsätzlich befürwortet. Die angestrebte bauliche Ergänzung des Siedlungsbereiches kann dazu beitragen vorhandene Infrastruktur besser auszulasten sowie zusätzlichen Wohnraum innerhalb des Siedlungszusammenhanges zu schaffen. Die mögliche bauliche Ergänzung sollte sich dabei an den gewachsenen kleinteiligen Strukturen der Umgebung orientieren. In der Ursprungsplanung werden für den überplanten Bereich zum Maß der baulichen Nutzung keine Vorgaben getroffen, die aus heutiger Sicht geeignet sind hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung umzusetzen. Daher schlägt die Verwaltung vor, den derzeit geltenden Bebauungsplan zu ändern, um die in der Ursprungsplanung geltenden Festsetzungen im Sinne heutiger Zielvorstellungen zu ergänzen und anzupassen. Eine diesen Zielen entgegenstehende Vorhabenplanung könnte auf dieser Grundlage gemäß § 15 BauGB zurückgestellt werden.

Allgemeines und Verfahren

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 1 liegt im Ortskern von Brake in der Nähe des Bahnhofes Brake. Die Fläche des Änderungsbereiches beläuft sich auf ca. 1,3 ha, die Flurstücke für eine potentielle Nachverdichtung nehmen davon eine Fläche von ca. 0,3 ha ein.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 1 für das Gebiet nördlich der Braker Straße, südöstlich der Straße Wefelshof sowie westlich einschließlich der Straße Ziemannsweg kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Die gemäß § 19(2) BauNVO zulässige versiegelbare Fläche beträgt weniger als 20.000 m², es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet und es bestehen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB auch keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Vogelschutz- und FFH-Gebiete).

Die frühzeitige Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sollen zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden, wenn eine konkrete Plankonzeption vorliegt.

Planungsrechtliche Situation und örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. III/Br 1 aus dem Jahr 1960 als Mischgebiet überplant. Für den vorliegenden Änderungsbereich wurde der Ziemannsweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese weitet sich im Südosten des Plangebietes in eine Wendemöglichkeit auf und sieht südlich in Richtung der Braker Straße lediglich eine Durchlässigkeit für Fußgänger vor. Entlang der Umfassungsstraßen wurden Straßenfluchtlinien mit einem Vorgartenbereich und einer Baulinie vorgegeben. Entlang der Braker Straße wurde auf einen Vorgarten-

bereich verzichtet. Nach diesen Festsetzungen wäre die innerhalb der Baugrenzen liegende große Fläche grundsätzlich nach den geltenden Obergrenzen der Nutzungsmaße gemäß BauNVO 1977 überbaubar, eine kleinteilige Definition der überbaubaren Flächen findet nicht statt. Der Bebauungsplan wurde bisher in seiner 1. Fassung im Jahr 1985 rechtskräftig geändert. Ziel dieser Änderung war es, großflächige Einzelhandelsbetriebe durch die Umstellung auf die BauNVO 1977 im Plangebiet grundsätzlich auszuschließen. Im Jahr 2010 wurde der Beschluss

für die Aufstellung der 2. Änderung mit dem Ziel gefasst, Einzelhandel im Gewerbegebiet nördlich der Bornholmstraße auszuschließen. Die 2. Änderung befindet sich derzeit noch im Verfahren.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut, lediglich einige Restgrundstücke sind noch unbebaut. Die städtebauliche Situation ist durch verdichtete Bebauungsstrukturen entlang der Braker Straße im Süden des Änderungsbereiches geprägt. Hier wurden im Wesentlichen Mehrfamilienhäuser in einer bis zu dreigeschossigen Bauweise errichtet. Es bestehen gemischte Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe. Nördlich entlang den Straßen Ziemannsweg bzw. Wefelshof herrschen aufgelockerte Bebauungsstrukturen vor, hier überwiegt die Wohnnutzung. Die Bebauung der Innenlage weist gegenüber der Braker Straße in der Regel eine geringere Geschossigkeit auf und ist überwiegend durch begrünte Außenwohnbereiche geprägt.

Die Flurstücke werden durch die Umfassungsstraßen Braker Straße, Wefelshof und Ziemannsweg erschlossen. Der in der Ursprungsplanung festgesetzte Wendehammer entlang der Straße Ziemannsweg ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden, auch eine Abbindung in Richtung Braker Straße wurde bisher nicht umgesetzt und soll auch nicht mehr weiter verfolgt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der rechtskräftige Bebauungsplan einschließlich seiner rechtskräftigen 1. Änderung im vorliegenden Plangebiet nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 1 für einen Teilbereich soll durch eine Ergänzung und Anpassung der baulichen Nutzungsmaße sowie einer Neuordnung der überbaubaren Flächen eine verträgliche Nachverdichtung und behutsame Weiterentwicklung erzielt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Der mögliche Vorhabenträger hat Interesse bekundet die Kosten für die beabsichtigte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 1 einschließlich ggf. notwendiger Fachgutachten zu tragen. Entsprechende Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der Verwaltung werden zurzeit durchgeführt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A:
- Übersichtsplan rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/Br 1

- Abgrenzungsplan zur 3. Änderung des Bebaungsplanes Nr. III/Br 1
- Auszug rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/Br 1