

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	22.01.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	03.02.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 13.5 "Wohnbebauung nördlich Am Homersen" für das Gebiet nördlich der Straße Am Homersen und südöstlich der Wohnbebauung entlang der Straße Am Alten Bauhof im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Heepen -

Aufstellungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Erstaufstellung

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

./.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/H 13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“ ist für das Gebiet nördlich der Straße Am Homersen und südöstlich der Wohnbebauung entlang der Straße Am Alten Bauhof erstmals gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Für die genaue Abgrenzung ist die im Abgrenzungsplan eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ verbindlich.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) 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 Vorhabenträger beabsichtigt nördlich der Straße „Am Homersen“ auf einer rückwärtigen Fläche am Siedlungsrand im Nordosten des Stadtteils Heepen eine ergänzende Wohnbebauung umzusetzen. Grundlegendes Ziel der vorliegenden Planung ist es, eine maßvolle Bebauung zu Wohnzwecken auf der bislang untergenutzten Gartenfläche vorzubereiten und auch eine geordnete Nachverdichtung auf benachbarten teils großen Grundstücken zu erreichen. Insgesamt soll auf eine aufgelockerte Bebauung in Anlehnung an die vorhandenen und umgebenden kleinteiligen Strukturen abgezielt und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Wohnbaubestand planungsrechtlich abgesichert werden. Die Erschließung der rückwärtigen Fläche könnte von Süden über die Straße Am Homersen und/ oder ggf. von Norden über die bestehende Straße Am Alten Bauhof erfolgen. Zur Umsetzung dieser Ziele sollen die Flächen nördlich der Straße Am Homersen durch die vorliegende Aufstellung des B-Plans Nr. III/H 13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“ als Wohngebiet ordnend überplant werden. Etwaige Vorhaben können dann auf Grundlage des in Aufstellung befindlichen B-Plans gemäß § 15 BauGB zurückgestellt werden, sofern sie den genannten Zielen entgegenstehen.

Städtebaulich wird die Schließung der verbliebenen siedlungsstrukturellen Lücke zu Wohnbauzwecken sowie die Nutzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand grundsätzlich befürwortet. Die Planung wird zur Schaffung von Wohnraum und zur Vorbereitung einer der Umgebung angepassten kleinteiligen Wohnbebauung für sinnvoll gehalten. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um die Flächen und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen und zu entwickeln.

Allgemeines und Verfahren

Die Größe des Plangebiets beläuft sich auf etwa 1,2 ha. Die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 13.5 für das Gebiet nördlich der Straße Am Homersen und südöstlich der Wohnbebauung entlang der Straße Am Alten Bauhof 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 (6) Nr. 7b BauGB auch keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Vogelschutz- und FFH-Gebiete).

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß BauGB sollen zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden, wenn eine konkrete Plankonzeption vorliegt.

Planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „Wohnbaufläche“ dar. Die vorgesehene Überplanung zu Wohnzwecken ist somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet ist teils bereits bebaut, hier bestehen noch unbebaute Restflächenpotenziale. Die verbliebene Freifläche ist bereits an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben, lediglich Richtung Osten besteht der Bezug zum freien Landschaftsraum. Die zu überplanende Fläche liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Die städtebauliche Situation ist in den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen durch aufgelockerte Bebauungsstrukturen entlang den Straßen Am Homersen und Am Alten Bauhof geprägt. Hier wurden im Wesentlichen Ein- und Zweifamilienhäuser in einer vorwiegend „eineinhalb-“, bis zweigeschossigen Bauweise mit geneigten Dächern errichtet. Die Flurstücke werden bislang über die Straße Am Homersen im Süden erschlossen. Es wäre auch denkbar, die rückwärtigen Flächen künftig über die Straße Am Alten Bauhof nördlich des Plangebiets zu erschließen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass zur städtebaulichen Ergänzung des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs mit einer kleinteiligen Wohnbebauung auf einer verbliebenen Restfläche und der angestrebten planungsrechtlichen Absicherung von geordneten Nachverdichtungsmöglichkeiten im Wohnbaubestand die Aufstellung des B-Plans erforderlich ist.

Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer ergänzenden Wohnbebauung auf einer rückwärtigen Fläche am Siedlungsrand. Der mögliche Vorhabenträger hat Interesse bekundet die Kosten für die beabsichtigte Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 13.5 einschließlich ggf. notwendiger Fachgutachten zu tragen. Entsprechende Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der Verwaltung werden zurzeit durchgeführt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

- A:
- Übersichtsplan
 - Abgrenzungsplan