

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	22.01.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	03.02.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 "Krähenwinkel" für eine Teilfläche nördlich und östlich der Straße Krähenwinkel und westlich der August-Fuhrmann-Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB - Stadtbezirk Heepen -

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des Planungsrechts

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Bezirksvertretung Heepen, 10.04.2014, TOP 8, 7114/2009-2014

Stadtentwicklungsausschuss, 29.04.2014, TOP 22.1, 7114/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ für die Fläche östlich und nördlich der Straße Krähenwinkel und westlich der August-Fuhrmann-Straße wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Dies ist ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung einzuholen.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer ergänzenden Wohnbebauung auf einer verbliebenen Restfläche im Ortsteil Oldentrup innerhalb des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Bebauungsplanänderung wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Nach heutigem Kenntnisstand entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine unmittelbaren Kosten.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.) In der Bezirksvertretung Heepen wurde am 10.04.2014 und im Stadtentwicklungsausschuss am 29.04.2014 über die vorliegende Bebauungsplanänderung beraten und der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ für die Fläche östlich und nördlich der Straße Krähenwinkel und westlich der August-Fuhrmann-Straße gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB durchzuführen.

Am 05.06.2014 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Erörterungstermins in der Hauptschule Oldentrup die Gelegenheit sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Fragen zu stellen. Zusätzlich konnten die Planunterlagen in der Zeit vom 26.05.2014 bis einschließlich dem 13.06.2014 im Bauamt der Stadt Bielefeld und im Bezirksamt Heepen eingesehen werden.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden auf Grundlage der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3(1) und 4 (1) BauGB überprüft. Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Wesentlichen Anregungen und Hinweise zur Verkehrslärmbelastung, zum Baumbestand im Plangebiet und zum Leitungsbestand der Ver- und Entsorgungsträger mitgeteilt. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie aus der Behördenbeteiligung wurden ausgewertet und die Inhalte soweit erforderlich in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. Zu den genauen Inhalten wird dazu auf die Anlage A (Seiten A9- A12) der Vorlage verwiesen.

Im Ergebnis wird vorgeschlagen, die Planunterlagen als Entwurf zu beschließen.

Zu 2./3.) Wenn die vorliegende Bebauungsplanänderung als Entwurf beschlossen wird, werden die Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB einschließlich der umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung können die Planunterlagen von jedermann eingesehen und Anregungen zu der Planung vortragen werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Entwurfs erfolgen.

Kurzfassung der Planungsziele:

Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann in der Regel auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB ohne Umweltprüfung sind hier gegeben.

Planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Obermeyer“. Dieser überplant den vorliegenden Änderungsbereich als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. Nach der Ursprungsplanung ist lediglich ein straßenbegleitender Streifen entlang der August-Fuhrmann-Straße überbaubar. Eine Wohnbebauung wurde hier bislang nicht umgesetzt.

Das Plangebiet wurde bis vor einigen Jahren von der westlich angrenzenden Schule als Verkehrsübungsplatz genutzt und war fast vollständig versiegelt. Mittlerweile ist die Fläche im Wesentlichen als Rasen ausgeprägt, entlang der Umfassungsstraßen bestehen teils größere Laubbäume. Das städtebauliche Umfeld ist im Norden, Osten und Süden durch aufgelockerte Wohnbaustrukturen in einer etwa „1 1/2“-geschossigen Bauweise mit dunklen Satteldächern ausgeprägt. Westlich schließen die Hauptschule Oldentrup sowie ein Sportplatz an.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Nördlich, östlich und südlich angrenzend wird ebenfalls Wohnbaufläche dargestellt. Der Standort der Hauptschule Oldentrup wird westlich als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“ dargestellt. Südlich des Schulstandorts schließt „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ an. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird die Fläche als reines Wohngebiet festgesetzt, die vorliegende Planung ist somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsziele und Planinhalte

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ wird eine im Siedlungszusammenhang verbliebene Restfläche zu Wohnzwecken ordnend überplant. Wesentliches Ziel ist es, eine kleinteilige Wohnbebauung in Anlehnung an die nördlich und östlich umgebenden aufgelockerten Wohnbaustrukturen umzusetzen. Zur besseren Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen die in der Ursprungsplanung festgesetzten überbaubaren Flächen in Richtung Westen erweitert werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Aktivierung der gut erschlossenen Fläche für eine ergänzende Wohnbebauung grundsätzlich sinnvoll.

Das Plangebiet soll in Anlehnung an die Ursprungsplanung weiterhin als reines Wohngebiet überplant werden. Das Plankonzept sieht eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Der Geltungsbereich wird in einen westlichen und einen östlichen Teilbereich unterteilt (WR 1 bzw. WR 2). Analog zur umliegenden Bebauung werden im WR 2 entlang der August-Fuhrmann-Straße Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss und im WR 1 ausschließlich Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zugelassen. Die maximale Gebäudehöhe wird einheitlich mit 10,0 m vorgegeben. In Verbindung mit der Abstufung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Vorgabe der überbaubaren Grundstücksflächen trägt die Planung dazu bei, dass sich die geplante Bebauung verträglich in die umgebenden kleinteiligen, aufgelockerten Bebauungsstrukturen der angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche im Norden,

Osten und Süden einfügt. Dies wird zusätzlich durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf maximal zwei je Wohngebäude bzw. eine je Doppelhaushälfte unterstützt.

Die Erschließung der geplanten Wohngebäude erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen Krähenwinkel und August-Fuhrmann-Straße, bestehende Infrastruktur kann sinnvoll mitgenutzt werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungskonzepte, Gestaltungs- und Nutzungsplan zum Vorentwurf • Anregungen und Hinweise 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
----------	--

B	<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersicht des Geltungsbereiches (M 1 : 5000) • Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab) • 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ – • Nutzungsplan (ohne Maßstab) • 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ - • Gestaltungsplan (ohne Maßstab) • Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichen- erklärungen, Kennzeichnungen und Hinweise, sonstige Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>Entwurfsbeschluss</p>
----------	---

C	<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung <p>Entwurfsbeschluss</p>
----------	---