

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Schildesche</b>	20.08.2015	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	08.09.2015	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/24.01 "Wohnen Am Vorwerk" für das Gebiet südlich und östlich der Straße Höners Weg, nördlich der Straße Am Vorwerk und westlich der Straße Am Steinsiek im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

### **Aufstellungsbeschluss**

**Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

### Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/2/24.01 "Wohnen Am Vorwerk" für das Gebiet südlich und östlich der Straße Höners Weg, nördlich der Straße Am Vorwerk und westlich der Straße Am Steinsiek ist neu aufzustellen.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/24.01 "Wohnen Am Vorwerk" dient der Mobilisierung von Brachflächen im Innenbereich und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan (im Original) mit blauer Farbe eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.  
Dabei ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

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

5. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. II/2/24.01 "Wohnen Am Vorwerk" für das Gebiet südlich und östlich der Straße Höners Weg, nördlich der Straße Am Vorwerk und westlich der Straße Am Steinsiek soll auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.
6. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten für die Stadt Bielefeld ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nach heutigem Kenntnisstand nicht. Die Planung erfolgt auf Initiative des Grundstückseigentümers, der sich für die Übernahme der Kosten bereiterklärt hat.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### Anlass der Planung

Es ist auf Antrag eines Grundstückseigentümers beabsichtigt, für den Teilbereich nördlich der Straße „Am Vorwerk“ im Stadtbezirk Bielefeld-Schildesche die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/24.01 „Wohnen Am Vorwerk“ einzuleiten. Anlass der beabsichtigten Neuaufstellung ist die Schaffung von zusätzlichen Möglichkeiten für eine kleinteilige Wohnbebauung. Das Umfeld ist schon vollständig durch vorhandene Wohnbebauung geprägt. Die betreffende Fläche ist ein ehemaliges Firmengelände, welche bislang durch einen Gewerbebetrieb genutzt ist. Die gewerbliche Nutzung soll nunmehr aufgegeben werden. Das frei werdende Grundstück ist aber nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/2/24.00 nur bedingt baulich nutzbar. Daher ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/24.01 „Wohnen Am Vorwerk“ notwendig.

Im Sinne einer zweckmäßigen Abgrenzung des Bebauungsplanes und wegen möglicher Wechselwirkungen sollen die Nachbargrundstücke innerhalb des Straßenblocks einbezogen werden, sodass sich eine Plangebietsgröße von ca. 18.500 m<sup>2</sup> ergibt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll auf Grundlage der zwischen der Stadt Bielefeld und dem Investor abgestimmten Planungsziele durchgeführt werden.

#### Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung und Umnutzung von bisher überwiegend gewerblich genutzten und versiegelten Flächen. Die Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle, z.B. auf der "grünen Wiese", wird hierdurch vermieden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/24.01 „Wohnen Am Vorwerk“ kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne

Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen, da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind.

Da sich das gewerblich genutzte Grundstück in einem bebauten Bereich befindet und die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, handelt es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es ergibt sich zudem keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB, da die Größe der festgesetzten Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Öffentlichkeit und insbesondere benachbarte Grundstückseigentümer Interesse an der Überplanung dieses Areals haben.

Auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, soll der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst werden. Ein Öffentlichkeitstermin für Bürgerinnen und Bürger soll zeitnah stattfinden, um die vorgeschlagene Planung zu erörtern.

#### Bestand

Der ca. 1,85 ha große Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/24.01 „Wohnen Am Vorwerk“ befindet sich in einem Wohngebiet (planungsrechtlich: Allgemeines Wohngebiet WA).

Der Blockinnenbereich des Plangebietes stellt sich zurzeit noch als Gewerbefläche dar, die mit flachen Hallen, Büros und Außenlagerflächen bebaut ist und zur Produktion von speziellen Verpackungen (Kartonagen) genutzt wird. Diese Gewerbefläche ist von einer Randbebauung entlang der vorhandenen Straßen mit mehreren Ein- und wenigen Mehrfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise umschlossen.

Bis auf verschiedene, nicht schutzwürdige Gehölze auf den rückwärtigen Grundstücksteilflächen des Gewerbebetriebes, ist keine nennenswerte Vegetation auf dem Fabrikgelände vorhanden. Auf den angrenzenden Grundstücksflächen, neben dem Blockinnenbereich, befinden sich private Hausgärten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Plangebiet und sein Umfeld überwiegend eine wohngebietstypische Nutzung aufweisen. Da die gewerbliche Nutzung aufgegeben wird und eine gewerbliche Weiterverwendung als Folgenutzung an der Stelle aus planerischen Gründen (z. B. Immissionsschutz) nicht angemessen ist, wird eine Neuausweisung des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ angestrebt.

#### Ziel der Planung

Städtebauliches Ziel ist es, an dieser Stelle dem Standort angemessene Nutzungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern. Deshalb ist die Anpassung der zulässigen Nutzung an die

umgebende Nutzungsstruktur, die Ausweisung von überbaubaren Flächen für Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (ggf. als Dachvollgeschoss) und die Regelung der Erschließung sinnvoll.

Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO. Durch diese geplante Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird auch für die heutige Gewerbefläche künftig der umgebenden Nutzungsstruktur entsprochen.

Der Blockinnenbereich der ehemaligen Kartonagenfabrik soll durch eine Stichstraße, die an der Straße „Am Vorwerk“ im Süden anbindet, erschlossen werden. Diese wird mit einer Wendeanlage versehen. Für die Flurstücke Nr. 21 Flur 55, Gemarkung Bielefeld sowie Nr. 1040 Flur 52, Gemarkung Bielefeld ist zur Erschließung je ein GFL-Recht vorgesehen. Durch die Festsetzung des Anliegerweges und der GFL-Rechte wird die Erschließung für alle neuen Flurstücke gesichert und möglichst wenig zusätzliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

### Altlasten

Im Vorfeld des geplanten Rückbaus wurde das Consultingbüro DENKER UMWELT im Rahmen einer Umweltrisikoprüfung mit einer ersten Beurteilung der Risiken durch Altlasten, Auffüllböden und Gebäudeschadstoffe beauftragt.

In Bezug auf den unterlagernden Boden ergab sich aus den Bauakten und aus der Begehung kein Verdacht auf ein erhöhtes Altlastenpotential. Nach dem Rückbau der Gebäude und der Bodenplatte ist der Boden durch einen Fachgutachter zu begutachten. Für die geplante wohnbauliche Nutzung ist nach BBodSchV ein Nachweis der Nutzungsverträglichkeit zu führen. Dieser erfolgt nach dem Rückbau der Gebäude und der Bodenplatte durch Entnahme und Analyse von Oberflächenmischproben nach BBodSchV.

### Artenschutz

Auch wenn die Fläche im Siedlungsraum liegt, könnten für den Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/24.01 „Wohnen Am Vorwerk“ die Belange des Artenschutzes berührt sein.

Der Einwirkungsbereich liegt auch im Bereich privater Garten- und Freiflächen und somit ist nicht ausgeschlossen, dass sich eventuell schützenswerte Arten im Plangebiet angesiedelt haben.

Im Zuge der weiteren Planungen ist daher eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

### Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Löseke  
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

**Anlagen:**

- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. II/2/24.00

**A**

**Teil A**

**Bebauungsplan Nr. II/2/24.01 „Wohnen Am Vorwerk“ – Vorentwurf  
(Stand Juli 2015)**

- Übersichtsplan, Gestaltungsplan, Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen,  
Planzeichenerklärung und Hinweise

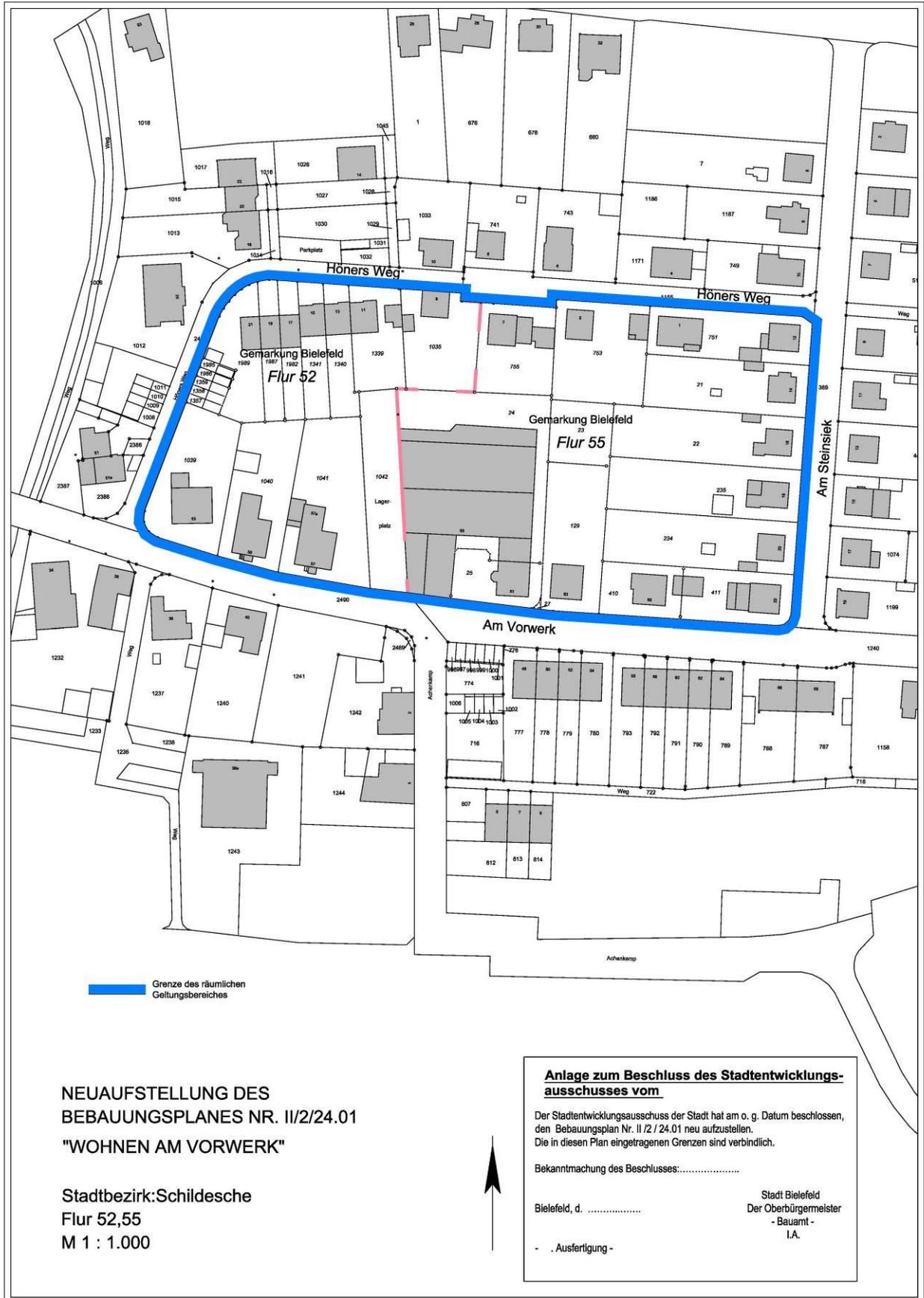
**B**

**Teil B**

**Bebauungsplan Nr. II/2/24.01 „Wohnen Am Vorwerk“ – Vorentwurf  
(Stand Juli 2015)**

- Übersichtsplan
- Begründung

**Anlage:  
Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches**



Anlage:  
Auszug Bebauungsplan Nr. II/2/24.00 mit Darstellung des Geltungsbereiches der  
Neuaufstellung (Verkleinerung)

Anlage:  
Auszug Bebauungsplan Nr. II/2/24.00 mit Darstellung des Geltungsbereiches der  
Neuaufstellung (Verkleinerung)

