

Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium | Sitzung am | Beratung |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Bezirksvertretung Heepen | 01.10.2015 | öffentlich |
| Stadtentwicklungsausschuss | 03.11.2015 | öffentlich |

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Beratung über die Auswahl einer Bebauungsvariante als Grundlage für die Fortführung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans 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 -**

Grundsatzbeschluss

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

BV-Heepen, 27.11.2014, TOP 9(Ö), Stadtentwicklungsausschuss, 02.12.2014, TOP 14.2 (Ö), Drucks.- Nr. 0526/2014-2020

Beschlussvorschlag:

Das Aufstellungsverfahren zur 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 soll auf Grundlage der Bebauungsvarianten 2+3 weitergeführt werden.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die geplante Wohnbebauung beruht auf einer privaten Initiative, anfallende Kosten z.B. für private Planungsbüros sind von den Vorhabenträgern zu übernehmen. Die jetzige Eigentümerin plant nach dem Grundsatzbeschluss gemäß Vorlage einen Verkauf der Grundstücke. Das Bebauungsplanverfahren soll vorhabenbezogen weitergeführt werden, sobald ein potentieller Vorhabenträger sich bereit erklärt eine bauliche Entwicklung an diesem Standort umzusetzen. Kosten für die Stadt Bielefeld sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Begründung zum Beschlussvorschlag:**Bisheriges und weiteres Vorgehen**

Ein Vorhabenträger beabsichtigt auf einer verbliebenen Freifläche westlich des Ziemannswegs in der Nähe des Ortskerns Brake eine ergänzende Wohnbebauung umzusetzen. Eine erste Bauungsvariante sah hier die Umsetzung von drei Mehrfamilienhäusern vor. Nach Gesprächen mit dem Vorhabenträger sollten aus Sicht der Verwaltung eher kleinteiligere Bauungsstrukturen auf der Fläche angestrebt werden. Daraufhin wurde das Bauungskonzept vom Vorhabenträger geändert. Es sah nunmehr die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und einem Doppelhaus vor. Die vorgesehenen Bauungsvorschläge wurden der lokalen Politik vorgestellt, diese hat sich gegenüber den eingereichten Bauungsvorschlägen kritisch geäußert. So hat sie sich gegen die vom Vorhabenträger vorgesehene verdichtete Bauung in dieser rückwärtigen Lage ausgesprochen, insbesondere wurden die geplanten Mehrfamilienhäuser kritisch gesehen.

Weiter wurde eine vom Vorhabenträger im Jahr 2014 gestellte Bauvoranfrage von der Verwaltung abgelehnt, da das eingereichte Vorhaben in mehreren Punkten vom rechtsverbindlichen Bauungsplan abwich (unter anderem hinsichtlich der überbaubaren Flächen).

Im rechtsverbindlichen Bauungsplan Nr. III/Br 1 „Am Wefelshof“ werden in diesem Teilbereich keine Vorgaben getroffen, die aus heutiger Sicht geeignet sind hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung umzusetzen. Daher haben die Bezirksvertretung Heepen und der Stadtentwicklungsausschuss im Jahr 2014 den Beschluss gefasst, den Bereich nördlich der Braker Straße, südöstlich der Straße Wefelshof und westlich einschließlich der Straße Ziemannsweg im Rahmen eines geordneten Bauungsplanverfahrens (3. Änderung) weiterzuentwickeln.

Nach Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der Verwaltung sollen der Politik nun drei Bauungsvarianten vorgestellt werden. Im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses sollen Varianten ausgewählt werden, die geeignet sind, hier eine Bauung umzusetzen, die sich verträglich in die umliegenden Strukturen einfügt. Die ausgewählten Bauungsvarianten sollen dann im Rahmen der eingeleiteten 3. Änderung des Bauungsplans Nr. III/Br 1 planungsrechtlich weiterverfolgt werden.

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet der vorgesehenen 3. Änderung des Bauungsplans Nr. III/Br 1 ist bereits weitgehend bebaut, lediglich einige Restgrundstücke sind noch unbebaut. Die städtebauliche Situation ist durch verdichtete Bauungsstrukturen entlang der Braker Straße im Süden des Änderungsbereiches geprägt. Hier wurden im Wesentlichen Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei

Geschossen 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 dieser inneren Lage 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.

Weitere Einzelheiten sind den Luftaufnahmen und dem Bestandsplan zu entnehmen (siehe Anlage A).

Städtebauliche Konzepte – Variantenuntersuchung

Erschließung

Die Erschließung soll in allen drei Varianten über die Straße Ziemannsweg erfolgen. Diese soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung auf 5,5 m aufgeweitet und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, um die notwendige Straßenbreite planungsrechtlich zu sichern.

Variante 1 (siehe Anlage)

Die Variante 1 sieht insgesamt eine eher dichtere Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit 5-6 Wohnungen sowie zwei Einfamilienhäuser vor. Im rückwärtigen Bereich verbleibt zwischen den Wohngebäuden ein größerer, zusammenhängender Außenwohnbereich. Durch die unterschiedlichen Gebäudetypen werden voraussichtlich unterschiedliche Wohnformen ermöglicht, die eine gewisse soziale Mischung begünstigen sollen. Die Stellplätze (Carports und offene Stellplätze) für das Mehrfamilienhaus befinden sich direkt angrenzend an den Ziemannsweg. Eine private Erschließung ist lediglich für das rückwärtige der beiden im Norden befindlichen Einfamilienhäuser notwendig. Die Größe der Grundstücke beträgt etwa zwischen 510 m² und 1080 m².

| Pro | Contra |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> – Innere Grundstücksflächen bleiben in einem zusammenhängenden Teil unbebaut, dadurch werden aufgelockerte Strukturen gewährleistet – Standort des Mehrfamilienhauses ist an der bestehenden südlichen Bebauung orientiert und schafft einen angemessenen Übergang in den kleinteileren, rückwärtigen, inneren Bereich – Mischung von unterschiedlichen Wohnformen (Mehrfamilienhäuser/ Einfamilienhäuser) sollen gewisse soziale Durchmischung begünstigen – Gute Ausnutzung der Grundstücksfläche (8 | <ul style="list-style-type: none"> – Stellplatzsituation nicht optimal wegen Zu- und Abfahrt (für den nördlichsten Stellplatz wäre eine Abfahrt nur nach Norden hin möglich) – Relativ hohe Verdichtung in Innenlage – Gegenüber Variante 2+3 ist ein etwas höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten – Innere Erschließung führt direkt am |

| | | |
|---|----------------------|-------------------|
| WE), platzsparende Schaffung von Wohnraum und sparsamer Umgang mit Grund und Boden – Geringer Erschließungsaufwand – Hohe Wirtschaftlichkeit für den Investor | nördlichen vorbei | Nachbargrundstück |
|---|----------------------|-------------------|

Hinweis: Bei der Variante I wird eine GRZ von ~ 0,31 erreicht.

Variante 2 (siehe Anlage)

Bei der zweiten Variante ist eine aufgelockerte Bebauung mit vier Einfamilienhäusern, davon zwei straßenbegleitend und zwei im rückwärtigen Bereich, geplant. Diese Variante begünstigt ebenfalls eine recht gute Ausnutzung der Fläche, die vorgesehene Bebauung ist hier gegenüber dem Bestand an der Braker Straße jedoch deutlich abgestuft und kleinteiliger. Insgesamt fügt sich die Bebauung gut in die umgebenden Strukturen ein. Im Vergleich zur Variante 1 fällt das zu erwartende Verkehrsaufkommen aufgrund der niedrigeren Zahl der möglichen Wohnungen etwas geringer aus.

Die Grundstücksgrößen liegen bei dieser Entwicklung zwischen 450 m² und 580 m².

Die Erschließung der hinteren Flächen wird über eine kurze private Stichstraße vom Ziemannsweg aus gesichert. Die Stellplätze befinden sich jeweils auf den Baugrundstücken.

| Pro | Contra |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> – Aufgelockerte Bebauungsstrukturen mit eher geringer Wohndichte in Anlehnung an den nördlichen Gebäudebestand – Keine Parkplätze direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche – Geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten | <ul style="list-style-type: none"> – Nur Einfamilienhäuser (EFH), keine anderen Wohnformen, keine soziale Mischung zu erwarten – Keine verbleibenden, größeren zusammenhängenden Freibereiche |

Hinweis: Bei der Variante II wird eine GRZ von ~ 0,26 erreicht.

Variante 3 (siehe Anlage)

In Variante 3 ist eine aufgelockerte Bebauung mit geringer Dichte aus drei Einfamilienhäusern, davon zwei straßenbegleitend sowie eines im rückwärtigen Bereich, geplant. Auch hier fügt sich die Bebauung gut in die umgebenden Strukturen ein. Die Grundstücksgrößen liegen bei dieser Entwicklung zwischen 580 m² und 730 m². Auf dem mit 730 m² relativ großen, südlichen Grundstück könnte alternativ auch ein Doppelhaus entstehen. Auch bei dieser Variante verbleibt ein größerer zusammenhängender Außenwohnbereich zwischen vorhandener und geplanter Bebauung. Aufgrund der geringen Verdichtung mit nur wenigen zusätzlichen Wohnungen auf dieser Fläche ist lediglich ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Die Erschließung der hinteren Flächen wird über eine private Grundstückszufahrt vom Ziemannsweg aus gesichert. Die Stellplätze befinden sich ebenfalls auf den Baugrundstücken.

| Pro | Contra |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Aufgelockerte Bebauungsstrukturen mit geringer Wohndichte in Anlehnung an den nördlichen Gebäudebestand - Innere Grundstücksteile bleiben teils unbebaut → aufgelockerte Strukturen werden gewährleistet - Unterschiedliche Gebäudetypen sind möglich : (Einzelhäuser und alternativ ein Doppelhaus auf dem südlichen Grundstück) - Geringer Erschließungsaufwand - Keine Parkplätze direkt entlang der öffentlichen Verkehrsfläche - Geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten | <ul style="list-style-type: none"> - Wenn nur Einfamilienhäuser (EFH) umgesetzt werden, dann ist keine soziale Mischung zu erwarten - Relativ geringe Grundstücksnutzung - Wirtschaftlichkeit (bei 3 WE) für den Investor gering - Innere Erschließung führt direkt am nördlichen Nachbargrundstück vorbei |

Hinweis: Bei der Variante III wird eine GRZ von ~ 0,21 erreicht (bei drei Wohngebäuden).

Zusammenfassung und Begründung der Varianten

Die Fläche liegt nördlich des Ortskern Brake in zentraler Lage, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar, insgesamt eignet sie sich daher gut für eine Nachverdichtung.

Sowohl die Bebauungsvariante 1 mit einem Mehrfamilienhaus und zwei Einfamilienhäusern, als auch die Varianten 2 und 3 nur mit Einfamilienhäusern, sind an dieser Stelle städtebaulich zu begründen und vertretbar. Grundsätzlich weisen alle drei Varianten eine deutlich geringere Verdichtung auf, als die ursprünglich vom Investor vorgesehenen Bebauungsvorschläge.

Aus Sicht der Verwaltung werden die Varianten 2 und 3 aus städtebaulichen Gesichtspunkten favorisiert. Die Bebauung lehnt sich in beiden Varianten in dieser rückwärtigen, inneren Lage an die nördlich umgebenden eher kleinteiligen Bebauungsstrukturen an, es ist mit einem relativ geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen, insgesamt sind beide Varianten nachbarschaftsverträglich und fügen sich gut in die umgebenden Strukturen ein. In der Variante 3 würde ein größerer zusammenhängender Außenwohnbereich verbleiben, der den aufgelockerten Quartierscharakter in dieser rückwärtigen Lage zusätzlich unterstützen würde. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung aus Einfamilienhäusern, würde hier jedoch eher keine gewisse soziale Mischung erzielt werden können.

Die Variante 1 wird von den Grundstückseigentümern bevorzugt. Diese bietet aus Sicht des Planungsbüros einen guten Kompromiss aus städtebaulichen Gesichtspunkten im Übergang zwischen den eher dicht bebauten Grundstücken im Süden und der kleinteiligeren Bebauung im nördlichen Teilbereich sowie den wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer. Wie in der Variante 3 würde ein größerer zusammenhängender Außenwohnbereich verbleiben, der den aufgelockerten Quartierscharakter in dieser rückwärtigen Lage zusätzlich unterstützen würde. Im Gebiet könnten

voraussichtlich unterschiedliche Wohnformen angeboten werden, so dass eine gewisse soziale Mischung begünstigt werden könnte. Zudem wäre ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden in dieser zentralen Lage gewährleistet. Diese Variante hätte jedoch ein vergleichsweise hohes zusätzliches Verkehrsaufkommen in Innenlage zur Folge. Auch wirkt die vorgesehene Errichtung eines Mehrfamilienhauses recht massiv im Verhältnis zu den gewachsenen Baustrukturen in Hinterlage.

Die Verwaltung schlägt daher vor im weiteren Verfahren die Varianten 2 und 3 weiterzuverfolgen.

Löseke
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Anlage A:

Luftbilder
Bestandsplan
Bebauungsvarianten