

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	14.09.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	19.09.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**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 -**

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

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), StEA, 02.12.2014, TOP 14.2 (Ö), Drucks.- Nr. 0526/2014-2020
BV-Heepen, 01.10.2015, TOP 6 (Ö), StEA, 03.11.2015, TOP 19.1 (Ö), Drucks.- Nr. 2037/2014-2020

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung entstehen maximal acht neue Wohnungen in vier Einzelhäusern, von denen ein Gebäude öffentlich gefördert wird.

Beschlussvorschlag:

1. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / Br1 „Am Wefelshof“ ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke durchzuführen.
2. Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

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. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Änderung des Bebauungsplans wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein sogenannter Dreiecksvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Für erforderliche Erschließungsmaßnahmen soll mit dem Investor bis zum Satzungsbeschluss ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden. Mögliche Kosten, die aus Anforderungen der Fachämter resultieren z.B. für Spielflächenaufwertungen sind vom Investor zu tragen.

Unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

zu 1. und 2):

Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 02.12.2014 und nach vorheriger Beratung von der Bezirksvertretung Heepen am 27.11.2014 gefasst. Dabei wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt. Zwischenzeitlich wurde die Planung konkretisiert und der Bebauungsplan-vorentwurf erarbeitet.

Auf Grundlage des Vorentwurfs soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden. Der Öffentlichkeit soll im Rahmen der Bebauungsaufstellung gemäß den Vorschriften des BauGB Gelegenheit zur Einsichtnahme der Planunterlagen sowie zur Abgabe von Stellungnahmen gegeben werden. Dazu sollen die Planunterlagen öffentlich ausgelegt und ein Unterrichts- und Erörterungstermin durchgeführt werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll ortsüblich öffentlich bekannt gemacht werden.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Trägerbeteiligung soll dann der Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Anlass und Ziele der Planung

Ein Vorhabenträger beabsichtigt auf einer Teilfläche im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes III/Br 1 eine ergänzende Wohnbebauung aus vier Einfamilienhäusern auf einer verbliebenen Restfläche im gut erschlossenen Ortskern Brake umzusetzen. Städtebaulich wird eine Aktivierung der bislang noch unbebauten Restfläche zu Wohnbauzwecken befürwortet. Die

angestrebte bauliche Ergänzung des Siedlungsbereiches kann zur gesetzlich unterstützten Innenentwicklung im Siedlungsbestand beitragen, indem vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet sowie zusätzlicher Wohnraum im Ortskern geschaffen wird. Die mögliche bauliche Ergänzung soll sich dabei an den gewachsenen kleinteiligen Strukturen der nördlichen 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. Gleichzeitig wird die Bebauungsplanänderung zum Anlass genommen den

baulichen Bestand zwischen der Braker Straße im Süden, der Straße Wefelshof im Westen und der Straße Ziemannsweg im Osten entsprechend heutiger Zielvorstellungen zu überplanen und planungsrechtlich abzusichern. Ziel ist es, maßvolle Aus-/Anbauten der (Wohn-)Gebäude zuzulassen, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügen und den Charakter des Quartiers nicht wesentlich verändern. Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Nutzungsmaße sollen angepasst und die überbaubaren Flächen insgesamt neu geordnet werden. Dazu soll der Bebauungsplan Nr. III/Br 1 „Am Wefelshof“ geändert 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).

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 03.11.2015, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 01.10.2015, ergänzend zum Aufstellungsbeschluss einen Grundsatzbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Br1 "Am Wefelshof" gefasst. Im Rahmen dieses Grundsatzbeschlusses wurden drei Bebauungsvarianten beraten. Im Ergebnis soll eine Variante mit kleinteiligen Bebauungsstrukturen weiter verfolgt werden. Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 1 „Am Wefelshof“ wird auf Grundlage der Bebauungsvariante zwei, die die Errichtung von vier zusätzlichen Einfamilienhäusern vorsieht, weitergeführt.

Städtebauliches Konzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die geplanten Gebäude sollen hinsichtlich ihrer Erscheinungsweise „1½“ –geschossig mit geneigten Dächern umgesetzt werden, d.h. das zweite Vollgeschoss befindet sich im Dachraum. Der Vollgeschossbegriff ist i. W. bauordnungsrechtlicher Natur und bei ergänzender Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Durch Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung werden z. B. auch in ihrer Wirkung „1½“-geschossige Gebäude, die

eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen, planungsrechtlich gesichert. Die Grundstücksgrößen sollen zwischen etwa 450 m² und 580 m² liegen.

Die Erschließung soll über die Straße Ziemannsweg erfolgen, die weiter nördlich an die Straße Wefelshof und südlich an die Braker Straße anbindet. Die Straße Ziemannsweg ist im nördlichen Bereich verkehrstechnisch als Einbahnstraße geregelt, sodass eine Durchfahrt lediglich von Süden nach Norden möglich ist. Die innere Erschließung der bisherigen Freifläche soll durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt werden. Am westlichen Ende wird die Fläche aufgeweitet, damit sie als Wendemöglichkeit für PKW genutzt werden kann.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche wird der Ziemannsweg an der Zufahrt zum geplanten Erschließungsstich auf 5,0 m ausgeweitet, damit hier für Begegnungsverkehre künftig eine ausrei-

chende Straßenbreite besteht. Die Braker Straße sowie die Straße Wefelshof sind ausgebaut und können den zusätzlichen Verkehr, der durch die kleinteilige Wohnbebauung entsteht, aufnehmen.

Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder offene Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat beschlossen, dass in allen Bebauungsplänen 25% der Wohnungen im öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau errichtet werden sollen. Im hier zu beratenden Bebauungsplan soll bei der maximalen Anzahl von acht Wohneinheiten in vier Einzelhäusern ein Gebäude im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden.

Ein mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus kann in der vorgegeben städtebaulichen Situation aufgrund des Beschlusses durch den Stadtentwicklungsausschuss vom 03.11.2015 - nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 01.10.2015 (Grundsatzbeschluss zu einer Bebauungsvariante für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Br 1 "Am Wefelshof") - nicht realisiert werden. Zu den ausführlichen Gründen wird dazu auf die Anlage B Seite 4 und 9 verwiesen.

Planungsrechtliche Situation und örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. III/Br 1 aus dem Jahr 1960 überplant. Im Rahmen der Planaufstellung wurde eine Entwicklung des überplanten Bereichs als Wohngebiet angestrebt. 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 und Radfahrer vor. Entlang der Umfassungsstraßen wurden Straßenfluchtlinien mit einem Vorgartenbereich und einer Baulinie vorgegeben. Entlang der Braker Straße wurde auf einen Vorgartenbereich 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 verblieben. Die städtebauliche Situation ist im Süden des Änderungsbereichs entlang der Braker Straße durch verdichtete Bebauungsstrukturen geprägt. Hier wurden die Gebäude überwiegend mit zwei Geschossen errichtet, ein Gebäude weist drei Geschosse aus. Weiterhin besteht das Umfeld aus gemischten Nutzungen, wie Wohnen und Gewerbe. Nördlich entlang den Straßen Ziemannsweg bzw. Wefelshof herrschen aufgelockerte Bebauungsstrukturen vor, die Gebäude werden hier im Wesentlichen zu Wohnzwecken genutzt und die Außenwohnbereiche sind weitgehend durchgrünt.

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.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der beabsichtigten Bebauungsaufstellung soll im zentralen und nördlichen Teilbereich allgemeines Wohngebiet und im südlichen Teilbereich entlang der Braker Straße Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Im Süden weicht der Bebauungsplan somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde.

Der FNP soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung des südlichen Teilbereichs als „Gemischte Baufläche“.

Kaschel
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

A	<p>Teil A</p> <p>3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 1 "Am Wefelshof" (Stand Juli 2017)</p> <ul style="list-style-type: none">- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise- Signaturen der Katastergrundlage und sonstige Planzeichen
----------	---

B	<p>Teil B</p> <p>3. Änderung des Bebauungsplans Nr. III / Br 1 "Am Wefelshof" (Stand Juli 2017)</p> <ul style="list-style-type: none">- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
----------	---