

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	24.01.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.01.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg" 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
Entwurfsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Entwurfsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Hinweis:

Bezeichnung des B-Planes war im bisherigen Verfahren 3. Änderung B-Plan Nr. III/Br1 "Wefelshof".

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

BV-Heepen, 12.10.2017, TOP 5.2 (Ö), StEA, 17.10.2017, TOP 4.2 (Ö), Drucks.- Nr. 5167/2014-2020

Hinweis:

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

Beschlussvorschlag:

1. Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Br1 "Wefelshof" wird als Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg" fortgeführt.
2. Der Bebauungsplan Nr. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg" für das Gebiet nördlich der Braker Straße, südöstlich der Straße Wefelshof und westlich einschließlich der Straße Ziemannsweg wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

4. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.
5. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Nachverdichtung im Ortsteil Brake innerhalb eines bestehenden Wohngebiets. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Für erforderliche Erschließungsmaßnahmen soll mit dem Investor bis zum Satzungsbeschluss ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Dieser ist im weiteren Verfahren durch das zuständige Fachamt der Stadt Bielefeld zu ermitteln. Die etwaigen Kosten für die Aufwertung einer Spielfläche in der Umgebung sind vom Investor zu tragen.

Für jedes zusätzliche Kind ergeben sich aufgrund der heutigen Preise für den ÖPNV Fahrtkosten von etwa 550€/a für Schulfahrten zu weiterführenden Schulen.

Weitere unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht.

Geförderter Wohnungsbau

Die 25% Quote zum geförderten Wohnungsbau wird umgesetzt. Auf den Flächen des Investors können maximal acht Wohnungen in vier Einzelhäusern entstehen. Ein Wohngebäude soll öffentlich gefördert werden. Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Hinweis zur Bezeichnung des Bebauungsplanes:

zu. 1.)

Das Planverfahren wurde bislang unter der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Br1 "Wefels-hof" geführt. Das Planverfahren soll ab dem Entwurfsbeschluss als Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg" weitergeführt werden. Die Plangebietsabgrenzung wird gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf nicht geändert.

zu 2.):

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 02.12.2014 nach Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 27.11.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br1 „Am Wefelshof“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB gefasst. Gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und äußern kann.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 11.12.2017 bis einschließlich dem 31.01.2018 durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 11.12.2017 bis einschließlich dem 12.01.2018 statt. Ein Erörterungstermin für Bürgerinnen und Bürger wurde am 18.12.2017 durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde der Vorentwurf der Planung erörtert und dazugehörige Fragstellungen beantwortet. Im Rahmen der Abwägung wurden die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten ausgewertet. Soweit aus städtebaulichen Gründen erforderlich, wurden die Anregungen und Hinweise in die Planunterlagen eingearbeitet bzw. berücksichtigt.

Zu 3./4.)

Wenn der vorliegende Bebauungsplan Nr. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg" als Entwurf beschlossen wird, werden die Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB einschließlich der umweltbezogenen Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung können die Planunterlagen von jedermann eingesehen sowie Hinweise und Anregungen zu der Planung vorgetragen werden. Die Öffentlichkeit hat noch einmal Gelegenheit zur nun angepassten Planung Stellung zu nehmen. Anhaltspunkte die Auslegungsfrist zu verlängern liegen hier aufgrund der geringen Plangebietsgröße, den wenigen entstehenden Wohngebäuden und der abgestimmten Gutachten nicht vor. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgen.

Zu 5.)

Die Information der Verwaltung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB ist zur Kenntnis zu nehmen. 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“.

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 Ortskern Brake umzusetzen. Städtebaulich wird eine Aktivierung der bislang noch unbebauten Restfläche zu Wohnbauzwecken befürwortet. Die angestrebte bauliche Ergänzung des Wohngebiets 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 Bebauungsplanaufstellung 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. Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Nutzungsmaße sollen angepasst und die überbaubaren Flächen insgesamt neu geordnet werden. Dazu soll der Bebauungsplan Nr. III/Br39 „Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg“ neu aufgestellt werden.

Allgemeines und Verfahren

Das Plangebiet der Neuaufstellung mit der Bezeichnung B-Plan Nr. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg" 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.

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" jetzt Neuaufstellung mit der Bezeichnung B-Plan Nr. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg" gefasst. Im Rahmen dieses Grundsatzbeschlusses wurden drei Bebauungsvarianten beraten. Im Ergebnis soll eine Variante mit kleinteiligen Bebauungsstrukturen weiter verfolgt werden. Das Verfahren wird auf Grundlage der Bebauungsvariante zwei, die die Errichtung von vier zusätzlichen Einzelhäusern westlich des Ziemannswegs vorsieht, weitergeführt.

Städtebauliches Konzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die neu geplanten Gebäude sollen hinsichtlich ihrer Erscheinungsweise „1 ½“ –geschossig mit geneigten Dächern umgesetzt werden. Planungsrechtlich sollen zwei Vollgeschosse ermöglicht werden, wobei das zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachraum vorgesehen ist. Nach dem städtebaulichen Gestaltungskonzept sollen die Grundstücksgrößen 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 ausreichende 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.

Teile des Plangebietes insbesondere entlang der Braker Straße sind durch Verkehrslärm lärmvorbelastet. Zum Immissionsschutz wurde zwischenzeitlich ein Gutachten erstellt. Der Gutachter hat Lärmpegelbereiche ermittelt. Auf Grundlage der Lärmpegelbereiche werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um verträgliche Innenschallpegel in den Gebäuden zu erreichen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen entlang der Braker Straße in der Bestandssituation aufgrund der dicht am Straßenraum angeordneten Gebäude nicht in Betracht.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

A**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br39 „Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg“**

- Nutzungsplan Vorentwurf (Verkleinerung)
- Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- Auswertung der Stellungnahmen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Stand: Entwurf; Dezember 2018

B**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg"**

- FNP-Berichtigung

Stand: Entwurf; Dezember 2018

C**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg"**

- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise
- Signaturen der Katastergrundlage und sonstige Planzeichen

Stand: Entwurf; Dezember 2018

D**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg"**

- Begründung

Stand: Entwurf; Dezember 2018