

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	23.04.2009	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	05.05.2009	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	14.05.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/B 68 "Wohnbebauung Kölner Straße / Sauerlandstraße" für einen Teilbereich südlich "Uthmannstraße", östlich "Kölner Straße", nördlich "Sauerlandstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
- Stadtbezirk Brackwede -
Beschluss über Stellungnahmen zum Entwurf
Satzungsbeschluss

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

Aufstellungsbeschluss BV Brackwede 02.11.2006, UStA 14.11.2006 Drucks.-Nr. 2855;
 (erneuter) Aufstellungsbeschluss BV Brackwede 12.06.2008, UStA 17.06.2008 Drucks.-Nr. 5390;
 Entwurfsbeschluss BV Brackwede 04.12.2008, UStA 09.12.2008 Drucks.-Nr. 6024.

Beschlussvorschlag:

1. Der Stellungnahme
der Stadtwerke Bielefeld GmbH (Ifd. Nr. 1)
der moBiel GmbH (Ifd. Nr. 2)
wird gemäß Vorlage stattgegeben.
2. Der Stellungnahme
der Öffentlichkeit (Ifd. Nr. 3)
wird gemäß Vorlage teilweise stattgegeben.
3. Den Stellungnahmen
der Öffentlichkeit (Ifd. Nrn. 4, 5, 6, 7 und 8)
wird gemäß Vorlage nicht stattgegeben.
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie zur Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/B 68 "Wohnbebauung Kölner Straße/Sauerlandstraße" werden beschlossen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

5. Der Bebauungsplanes Nr. I/B 68 "Wohnbebauung Kölner Straße/Sauerlandstraße" für einen Teilbereich südlich "Uthmannstraße", östlich "Kölner Straße", nördlich "Sauerlandstraße" wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.
6. Der Satzungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/B 68 "Wohnbebauung Kölner Straße/Sauerlandstraße" ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger, die

GBB Gemeinnützige Baugenossenschaft Brackwede e. G.
Kirchweg 11, 33647 Bielefeld

hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Ein dementsprechender Vertrag über städtebauliche Leistungen liegt vor.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen des Plangebietes gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. I/B 68 "Wohnbebauung Kölner Straße/Sauerlandstraße" in der Zeit vom 06.01.2009 bis einschließlich 06.02.2009 sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen worden, denen gemäß Vorlage stattgegeben, teilweise stattgegeben bzw. nicht stattgegeben werden soll (siehe Teil A der Anlagen zur Beschlussvorlage).

Von der Verwaltung vorgeschlagene Änderungen und Ergänzungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind zu berücksichtigen.

Diese Stattgabe bzw. teilweise Stattgabe der Stellungnahmen berühren nicht die Grundzüge der städtebaulichen Planung. Es ist daher keine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 4a (3) BauGB notwendig.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist der Bebauungsplan Nr. I/B 68 "Wohnbebauung Kölner Straße/Sauerlandstraße" als SATZUNG zu beschließen.

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Am 1. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz wird ein neuer § 13 a in das Baugesetzbuch (BauGB) eingeführt, der die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung regelt.

Bebauungspläne der Innenentwicklung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, können nach § 13 a (2) Nr.2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Kurzfassung der Planungsziele

Absicht der Planung ist es, den ehemaligen Verkehrsübungsplatz sowie den nördlich angrenzenden, ehemaligen städtischen Bauhof einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Das Plangebiet, das auch die südlich, westlich und nördlich angrenzenden, vorhandenen mehrgeschossigen Wohnblöcke umfasst, liegt im innerstädtischen Bereich.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, ist der Bebauungsplan I/B 68 "Wohnbebauung Kölner Straße / Sauerlandstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufzustellen.

Mit der Anwendung des § 13 a BauGB ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das städtebauliche Konzept sieht von der Kölner Straße eine neue Hauptzufahrt in das rückwärtige Plangebiet über noch private Flächen der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Brackwede – GBB – vor. Innerhalb des Plangebietes ist eine Schleifenerschließung mit einer weiteren Zu- und Abfahrt als untergeordnete Erschließung auf einer vorhandenen Straßenparzelle zur Sauerlandstraße hin geplant.

Der überwiegende Teil der Neubebauung soll als Mietwohnungsbau in kleinen Einheiten (ca. 60 qm) errichtet werden. Die notwendigen Stellplätze werden jeweils direkt den Gebäuden zugeordnet; im Wechsel werden Stellplätze und Carports angeboten.

Es sind im zentralen Bereich ca. 63 Wohneinheiten (WE) im Mietwohnungsbau und 12 Einheiten als Reihen- / Doppelhäuser vorgesehen, insgesamt also ca. 75 WE. Zusätzlich wird im nördlichen Bereich an der Ecke „Kölner Straße“ – „Uthmannstraße“ eine Arrondierung mit zwei möglichen Baukörpern (insg. max. 16 WE) vorgeschlagen.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung ist für die Neubebauung auf dem Flurstück 610 im Osten eine offene Bauweise mit einer maximal zulässigen Dreigeschossigkeit und einer mindestens zweigeschossigen Bauweise geplant. Das dritte Geschoss wird dabei durch eine rückspringende Baugrenze als Staffelgeschoss definiert. Die Dachform der Mietwohngebäude soll als flach geneigtes Zelt- bzw. Walmdach (15° bis 25°) ausgeführt werden. Die maximale Gebäudehöhe ist mit 12,00 m festgesetzt.

Für die Neubebauung im Westen wird ebenfalls eine maximale First- / Gebäudehöhe von 12,00 m festgesetzt, wobei hier drei Vollgeschosse ohne die Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss möglich sind.

Die Höhenentwicklung soll bei den Reihen- / Doppelhäusern durch die zulässige Dachneigung der Satteldächer von 35° bis zu 45°, der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und der maximal zulässigen Firsthöhe von 12,00 m geregelt werden.

Für die vorhandene und zu arrondierende Wohnbebauung entlang der „Kölner Straße“, der „Sauerlandstraße“ und der „Uthmannstraße“ werden bestandsorientierte Festsetzungen getroffen werden (maximale Dreigeschossigkeit mit einer Firsthöhe von 13 m bei einem Satteldach mit einer Neigung zwischen 30 ° und 40° bzw. 45° und 58°).

Es wird Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO) festgesetzt, mit dem Ziel der vorwiegenden Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für Wohnbauvorhaben.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

Inhaltsübersicht

Begründung zum Beschlussvorschlag Kurzfassung der Planungsziele

Anlagen

A	<p>Bebauungsplan Nr. I/B 68 „Wohnbebauung Kölner Straße / Sauerlandstraße“</p> <p>Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</p> <p>Satzung</p>
B	<p>Information über die beabsichtigte Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung</p>
C	<p>Bebauungsplan Nr. I/B 68 „Wohnbebauung Kölner Straße / Sauerlandstraße“</p> <p>Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p> <p>Satzung</p>
D	<p>Bebauungsplan Nr. I/B 68 „Wohnbebauung Kölner Straße / Sauerlandstraße“</p> <p>Begründung</p> <p>Satzung</p>