

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Dornberg</b>	09.09.2010	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	14.09.2010	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	23.09.2010	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes II/Ho 5 "Twellbachtal" für das Gebiet südlich der Grundstücke Kreiensieksheide 45 und 49, begrenzt auf die Flurstücke 595, 596, 603, 350, 353 und 354 und nördlich der Kreiensieksheide begrenzt auf das Flurstück 611 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB).**

**- Stadtbezirk Dornberg -**

### Satzungsbeschluss

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

BV Dornberg 11.03.04 TOP 18 Drucksache 2004/8484 –Aufstellungsbeschluss-  
 USTA 11.05.04 TOP 18.1 Drucksache 8484 –Aufstellungsbeschluss-  
 BV Dornberg 14.02.08 TOP 8 Drucksache 2009/4808  
 USTA 26.02.08 TOP 18 Drucksache 2009/4808  
 BV Dornberg 14.08.08 TOP 6 Drucksache 5511/2004-2009, USTA 26.08.08 TOP 27 Drucksache 5511/2004-2009  
 BV Dornberg 03.12.09 TOP 7 Drucksache 0076/2004-2009, StEA 19.01.10 TOP 32 Drucksache 0076/2004-2009

### Beschlussvorschlag:

- Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlegung zu Ziffer 10.4 sowie die unter TÖB Ziffer 1 und 2 aufgeführte Stellungnahme von moBiel der Stadtwerke Bielefeld werden gemäß Vorlage berücksichtigt.  
  
Die übrigen Stellungnahmen werden gemäß Vorlage nicht berücksichtigt.
- Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“ werden beschlossen.
- Der Bebauungsplan Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“ für das Gebiet, südlich der Grundstücke Kreiensieksheide 45 und 49, begrenzt auf die Flurstücke 595, 596, 603, 350, 353 und 354 und nördlich der Kreiensieksheide begrenzt auf das Flurstück 611 wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.

### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die geplanten städtebaulichen Maßnahmen dieses Bebauungsplanes keine Kosten. Die Übernahme der anfallenden Kosten werden in einem Erschließungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer / Investor geregelt.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### Verfahrensablauf und rechtliche Rahmenbedingungen

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.05.2004, nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Dornberg, den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes II/Ho 5 „Twellbachtal“ für das Gebiet östlich der Straße Twellbachtal, südwestlich des Johannisbachtals, westlich des Twellbachtals gefasst. In seiner Sitzung am 26.08.2008 hat der Ausschuss, nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Dornberg, die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“ sowie für die 24. Änderung des Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB auf der Grundlage des Vorentwurfes mit den dargestellten allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung beschlossen.

Der Vorentwurfsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 25.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte Gelegenheit sich vom 27. bis einschließlich 31.10.2008 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und an der öffentlichen Unterrichtung am 05.11.2008 teilzunehmen.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit verändertem Geltungsbereich erarbeitet, dessen öffentliche Auslegung am 19.01.2010 beschlossen wurde. Die öffentliche Auslegung und des Bebauungsplanes erfolgte vom 19.02.2010 bis zum 19.03.2010.

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf Grund der geringen Größe des Bereiches ehem. Gärtnerei (0,45 ha) nicht mehr erforderlich, da sie unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplanes liegt. Das Verfahren wurde mit Beschluss vom 19.01.2010 durch den Stadtentwicklungsausschuss eingestellt.

Infolge der vorliegenden Stellungnahmen von Bürgern und der Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie der allgemeinen weiteren Fortschreibung der Planung wurden vereinzelte, geringfügige Änderungen des Bebauungsplans erforderlich, die jedoch nicht die Grundzüge der Planung berühren und für die kein weiteres Beteiligungsverfahren erforderlich ist. Das Bebauungsplanverfahren hat damit den Stand erreicht, dass der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst werden kann.

Die Weiterführung des Verfahrens für das nur noch ca. 0,55 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“ für das Gebiet südlich der Grundstücke Kreiensieksheide 45 und 49, begrenzt auf die Flurstücke 595, 596, 603, 350, 353 und 354 und nördlich der Kreiensieksheide begrenzt auf das Flurstück 611 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB). In diesem Verfahren ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB i. V. mit § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich ebenfalls nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“ für das Gebiet südlich der Grundstücke Kreiensieksheide 45 und 49, begrenzt auf die Flurstücke 595, 596, 603, 350, 353 und 354 und nördlich der Kreiensieksheide begrenzt auf das Flurstück 611 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/ Ho 1 „Kreiansieksheide“ ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

### Planungsziele

Nachdem die gewerblichen Nutzungen der Erwerbsgärtnerei aufgegeben wurden, sollen durch die Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen werden. Gleichzeitig soll mit der Bebauung gegenüber der freien Landschaft ein deutlicher Abschluss gebildet werden.

Mit der Einbeziehung des Flurstücks 611 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dem städtebaulichen Ziel, einer maßvollen Nachverdichtung Rechnung getragen. Das Flurstück 611 gehört neben der ehemaligen Erwerbsgärtnerei zu den wenigen Grundstücken die eine eigenständige Nachverdichtung ermöglichen. Das neu geplante Gebäude in diesem Bereich ergänzt den vorhandenen Bauungsansatz, ohne den Gebietscharakter zu zerstören. Darüber hinaus ist es städtebaulich sinnvoll, sich an vorhandenen Strukturen zu orientieren. Das Gebäude Kreiansieksheide 38 liegt schon seit Aufstellung des Durchführungsplanes 1960 im hinteren Bereich des Grundstücks. Aufgrund des Gebäudezustandes ist davon auszugehen, dass dieses Gebäude auch in Zukunft beibehalten bleibt. Eine weitere Bebauung an dieser Stelle zu ermöglichen bedeutet daher aus städtebaulicher Sicht eine Weiterentwicklung der vorhandenen Situation, die den heutigen Maßstäben einer maßvollen Nachverdichtung genügt.

Die Art der zulässigen Nutzung soll sich am umgebenden heutigen Bestand orientieren und soll im Plangebiet als reines Wohngebiet festgesetzt werden. Es soll eine ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser ermöglicht werden. Die beabsichtigten Festsetzungen mit Begrenzung der Firsthöhen und die vorgesehene Dachneigung von 30° - 45° ermöglichen eine kleinteilige Bauungsstruktur, die den Gebäudebestand und den Gebietscharakter würdigt.

Insgesamt werden durch den Bebauungsplan II/Ho 5 „Twellbachtal“ ca. 5 neue Gebäude ermöglicht.

Die geplanten Neubauten sollen über einen privaten Anliegerweg erschlossen werden, der im Norden an die Kreiansieksheide anbindet. Die mit der Neubebauung nachzuweisenden Stellplätze sollen jeweils auf den zu bebauenden Grundstücken vorgesehen werden. Der Stichweg soll in seiner Dimensionierung Begegnungsverkehr ermöglichen und Anforderungen für Rettungsfahrzeuge erfüllen. Die Erschließung des Flurstücks 611 ist auf der eigenen Grundstücksparzelle gegeben.

Die Energie- und Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung erfolgen über das bestehende Netz. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist wegen des bindigen und undurchlässigen Bodens nicht möglich.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Inhaltsangabe**

**Begründung zum Beschlussvorschlag** **3 - 4**

**Anlageübersicht** **Seite**

**Anlage Teil A**

---

**Bebauungsplan Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“ -Vorentwurf-**

Nutzungsplan (Vorentwurf mit Planungsvarianten) 8 - 9  
 Gestaltungsplan (Städtebaulicher Vorentwurf mit Planungsvarianten) 10 - 11

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 12

**Bebauungsplan Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“ -Entwurf-**

Nutzungsplan - Entwurf - 16  
 Gestaltungsplan - Entwurf - 17

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Änderungsvorschläge der Verwaltung

**Anlage Teil B**

---

**Bebauungsplan Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“ -Satzung-**

Nutzungsplan 33

Gestaltungsplan 34

Angabe der Rechtsgrundlagen 35

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise 36

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt 41

Begründung 43