

## Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium                            | Sitzung am | Beratung   |
|------------------------------------|------------|------------|
| <b>Bezirksvertretung Brackwede</b> | 22.09.2011 | öffentlich |
| <b>Stadtentwicklungsausschuss</b>  | 27.09.2011 | öffentlich |

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 70 "Wohngebiet Im Lecke" für die Fläche des Gebietes südlich der Braakstraße, westlich der Straße "Im Horst", nördlich der Straße "Im Lecke", östlich der Straße "Auf den Hüchten" (Südwestfeld) im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB  
- Stadtbezirk Brackwede -**

### Aufstellungsbeschluss

**Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

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

./.

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ für die Fläche des Gebietes südlich der Braakstraße, westlich der Straße "Im Horst", nördlich der Straße "Im Lecke", östlich der Straße "Auf den Hüchten" (Südwestfeld) ist gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.  
Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan M.:1:500 (im Original) mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (4) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und bis wann Äußerungen hierzu möglich sind. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.
4. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13 a (2) Ziffer 2 Satz 3 BauGB im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planung beruht auf städtischer Initiative zur Überplanung einer Teilfläche einer städtischen Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten).

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### Zu 1.)

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Bebauung und Nutzung zu erreichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des o.g. entstehenden Planungserfordernisses an dieser Stelle aus.

#### Zu 2.)

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, soll der Bebauungsplan Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

#### Zu 2.) / 3.)

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.

#### Zu 4.)

Der Flächennutzungsplan ist im weiteren Bauleitplanverfahren im Wege der Berichtigung für die Teilfläche des Neubaubereiches anzupassen (von „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten“ in „Wohnbaufläche“).

### **Kurzfassung der Planungsziele:**

#### Verfahren

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, soll der Bebauungsplan Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.

- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europ. Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen (hier: Fläche im Innenbereich, die an vier Seiten umbaut ist). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>.

Bebauungspläne der Innenentwicklung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, können nach § 13a (2) Ziffer 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 weiteren Bauleitplanverfahren im Wege der Berichtigung für die Teilfläche des Neubaubereiches anzupassen (von „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten“ in „Wohnbaufläche“).

#### Rechtsgrundlagen / örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im sog. unbeplanten Innenbereich. Bauvorhaben sind dort nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile - Innenbereich) zu beurteilen.

In dem Plangebiet befinden sich im Westen an der Straße „Auf dem Hüchten“ und im Norden an der Braakstraße meist eingeschossige Wohngebäude mit den zugehörigen rückwärtigen Grundstücksteilen, die als Nutz- und Ziergärten angelegt sind. Diese Grundstücke grenzen im Osten bzw. Süden an eine heutige Gemeinbedarfsfläche, welche im Osten, von der Straße „Im Horst“ erschlossen, von einem Kindergarten genutzt wird. Südlich des Kindergartengrundstückes liegt ein öffentlich zugänglicher Spielplatz.

Zwischen dem Kindergartengrundstück und den Wohnbaugrundstücken befindet sich eine mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Fläche, die zukünftig nicht mehr für eine Gemeinbedarfsnutzung gebraucht wird.

Diese Fläche soll zukünftig für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

#### Planungsziele und Planungsinhalte

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu ermöglichen und eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen. Die Plangebietsgröße beträgt 2,45 ha.

Da in dem Gebiet keine Notwendigkeit mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung von Gemeinbedarfsnutzungen außerhalb des vorhandenen Kindergartenstandortes besteht, sollen die betroffenen städtischen Flächen einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund des vorhandenen wohngenutzten Umfeldes soll innerhalb der Fläche ein Angebot an Wohngebäuden in offener Bauweise mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung geschaffen werden. Damit kann die hier vorgesehene Nachverdichtung in das vorhandene städtebauliche Umfeld eingefügt werden.

Es soll eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit sowie eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m bei einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10,00 m innerhalb des Gebietes für den Neubaubereich festgesetzt werden.

Für die vorhandene Bebauung werden bestandsorientierende Festsetzungen getroffen.

Mit der Planung wird das Ziel einer flächensparenden Bauweise verfolgt. Dabei wird bewusst ein Kontrast zu dem städtebaulichen Umfeld mit seinen überwiegend sehr großen Baugrundstücken im Südwestfeld geschaffen.

Bei rd. 450 m<sup>2</sup> bis 500 m<sup>2</sup> großen Baugrundstücken lassen sich hier 10 Einzelgebäude realisieren. Aus Gründen des städtebaulichen Zusammenhanges und der Anpassung der örtlichen Verhältnisse an das gültige Planungsrecht sollen die vorhandenen bereits bebauten Grundstücke, die an die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen angrenzen, in den Geltungsbereich einbezogen werden. Damit wird das Plangebiet durch die umliegenden Straßen begrenzt.

Aufgrund der durch Wohnnutzung geprägten Umgebungsbebauung bietet sich der Bereich für die Entwicklung zu einem Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO an.

Mit den Festsetzungen soll gleichzeitig für den Neubaubereich eine Beschränkung der Wohneinheiten für die Neubebauung vorgenommen werden. Dabei wird die Anzahl pro Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen beschränkt. Das Ziel für eine solche Beschränkung der Wohneinheiten ist die damit verbundene Vermeidung von Mehrfamilienhäusern und die damit verbundene Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken und die Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Neubaubereich und somit in dem Quartier.

Die Fahrerschließung des Neubaubereiches soll ausschließlich durch eine Anbindung an die Straße „Im Lecke“ erfolgen. Innerhalb des Plangebietes ist ein Wendebereich vorgesehen, der ausreichend für das Befahren mit einem Müllfahrzeug dimensioniert ist.

Die Entwässerung soll über das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

### Energieversorgung und Immissions- und Klimaschutz

Das Plangebiet kann mit Elektrizität versorgt werden.

Über eine für den Neubaubereich eigenständige Raumwärmeversorgung durch ein Nahwärmekonzept z.B. im Sinne eines Blockheizkraftwerkes ist im weiteren Verfahren zu entscheiden.

Um auch aus energetischer Sicht eine gute Besonnung der vorhandenen und der geplanten Gebäude in dem Plangebiet sicher zu stellen und so eine optimale Möglichkeit von Sonnenenergienutzung zu gewährleisten, sollen die neuen Gebäude

- in offener Bauweise,
- mit einer Firsthöhe / Gebäudehöhe von maximal 10 m,
- mit der Firstrichtung in Ost-West-Richtung.

vorgesehen werden.

Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes sind nicht zu berücksichtigen. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine emittierenden Gewerbebetriebe bzw. landwirtschaftliche Betriebe. Die Autobahn 33 verläuft in Troglage in einer Entfernung von rd. 250 m zum Plangebiet. Mit dem Bau der A 33 sind Lärmschutzmaßnahmen verbunden, die einen Schutz der Immissionsorte, mit dem Ziel, die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete in dem gesamten Quartier Südwestfeld zu erreichen, sicherstellen.

### Umweltbelange

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB

ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand

des rechtskräftig überplanten Gebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Dieses gilt auch für die für eine Neubebauung im Innenbereich vorgesehene Fläche mit ihrem reichhaltigen Baum- und Strauchbestand.

### Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (SAP) abgeprüft werden. Dieses ist durch die Erstellung der Artenschutzprüfung (Höke – Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Mai 2011) erfolgt.

Die Untersuchung ergab, dass zwei Bäume Strukturen aufweisen, die als potentielles Tagesquartier für baumbewohnende Fledermäuse geeignet sind. Ein Baum weist eine Höhle auf, die auch als Winterquartier für baumbewohnende Fledermäuse geeignet ist. Ein Baum weist eine Höhle auf, die als Bruthöhle für den Gartenrotschwanz geeignet ist. Ein Baum weist Höhlungen auf, die sowohl als Tagesquartier für baumbewohnende Fledermäuse sowie als Bruthöhle für den Gartenrotschwanz geeignet sind. Der Baumbestand ist im Bestandsplan (Anlage A, Seite 4) dargestellt.

Obwohl diverse Höhlen und Spalten mit Quartiereignung an den untersuchten Bäumen gefunden wurden, wies keine davon einen Hinweis auf Benutzung durch Vögel oder Fledermäuse, geschweige denn ein Individuum oder ein Gelege dieser Artengruppen auf.

Als Ersatzmaßnahme für den Entfall von potenziellen Quartier- und Brutstandorten wurde das Aufhängen von künstlichen Fledermaushöhlen sowie Nistkästen für Halbhöhlenbrüter an den Bäumen des östlichen Nachbargrundstückes (Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten) vorgeschlagen.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, „wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören“.

Die Aufstellung des Bebauungsplans I/B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ löst somit keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG aus.

Beigeordneter

6

Bielefeld, den

## Anlagen

|                 |  |
|-----------------|--|
| <p><b>A</b></p> | <p><b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 7 „Wohngebiet Im Lecke“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Übersicht des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)</li> <li>• Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)</li> <li>• Luftbild (ohne Maßstab)</li> <li>• Bestandsplan (ohne Maßstab)</li> <li>• Legende - Bestandsplan</li> <li>• Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. I / B 7 „Wohngebiet Im Lecke“ Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Vorentwurf</li> <li>• Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt</li> </ul> <p><b>Aufstellungsbeschluss</b><br/><b>Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit</b></p> |
| <p><b>B</b></p> | <p><b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 7 „Wohngebiet Im Lecke“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung</li> </ul> <p><b>Aufstellungsbeschluss</b><br/><b>Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit</b></p>  |