

## Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium                    | Sitzung am | Beratung   |
|----------------------------|------------|------------|
| Bezirksvertretung Heepen   | 21.06.2012 | öffentlich |
| Stadtentwicklungsausschuss | 03.07.2012 | öffentlich |

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Br 36 "Spiekeroogstraße / Braker Straße" für eine Teilfläche südlich der Braker Straße / nördlich der Spiekeroogstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB - Stadtbezirk Heepen -**

### Aufstellungsbeschluss

#### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

./.

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

./.

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

./.

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ für eine Teilfläche südlich der Braker Straße / nördlich der Spiekeroogstraße ist gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen.  
Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan o. Maßstab vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sind gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und 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.

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Oberbürgermeister/Beigeordnete(r) | Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen. |
|-----------------------------------|--|

## **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

### Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ sind konkrete Bauwünsche innerhalb des Plangebietes sowie die Notwendigkeit von Anpassungen zeichnerischer Festsetzungen an die heutigen realen Nutzungen.

Nach dem Umzug der Grundschule an den Standort „Am Bohnenkamp“ ist die Zweckbestimmung dieser Fläche für Gemeinbedarf im Sinne einer schulischen Nutzung nicht mehr gegeben.

Da in dem Plangebiet kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung einer Schule besteht, sollen die betroffenen Flurstücke einer anderen Nutzung zugeführt werden. Auf dem Grundstück an der Braker Straße ist eine Wohnanlage für integratives Wohnen – Wohnen für ältere Menschen, für Behinderte, für Menschen mit geringem und hohem Hilfebedarf sowie Demenzkranke und eine Erweiterung des bestehenden Kindergartens vorgesehen.

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. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“ dargestellt. Nördlich des Plangebietes ist Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche dargestellt, die sonstige Darstellung um das Plangebiet ist Wohnbaufläche.

Die Darstellung im Plangebiet entspricht nicht den aktuellen Gegebenheiten bzw. dem Planungsziel.

Die Schulnutzung wurde bereits vor mehreren Jahren aufgegeben. Die Sporthalle befindet sich im Südosten des Plangebietes an der Spiekeroogstraße. Im westlichen Bereich des Plangebietes ist ein Park / öffentliche Grünfläche.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (von „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“ in „Wohnbaufläche“ bzw. „Grünfläche“ sowie im verbleibenden Teil der Gemeinbedarfsnutzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Soziale und sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“).

### Vorhandene Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortsteils Brake südlich der Braker Straße bzw. nördlich der Spiekeroogstraße.

Aufgrund der Verlagerung der Grundschule aus dem Plangebiet in das Gebäude der ehemaligen Hauptschule im Ortsteil Brake wird der Standort für die Grundschule innerhalb des Plangebietes nicht mehr benötigt und wurde bereits zum überwiegenden Teil abgerissen. Diese Fläche stellt sich heute teilweise als versiegelte / teilversiegelte Fläche, die überwiegend als Stellplatzfläche genutzt wird bzw. es hat sich eine Vegetation aus Beifuß und Gräsern entwickelt.

Der verbleibende Teilbereich des Gebäudes wurde anderen Nutzungen zugeführt (Kindergarten). In dem Gebäude sind neben der Einrichtung eines Kindergartens ein Heimatverein mit Heimatstube und eine Nutzung durch eine Chorgemeinschaft.

Das Ziegelsteingebäude im Norden des Plangebietes wird heute als teilstationäre Tagespflegeeinrichtung für Behinderte und ältere Menschen genutzt. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Reihenhaus mit 5 Einheiten. Der Zugang erfolgt von Norden, die Gärten sind nach Süden ausgerichtet. Der Paul Husemann Park liegt im westlichen Plangebiet.

### Wesentliche Planungsinhalte

Ein Projekt- / Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Grundstück an der Braker Straße Nr. 111 eine Wohnanlage mit 38 Wohneinheiten (47 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche) zuzgl. 1 Gästewohnung zu errichten, die auch als Verhinderungspflege / Kurzzeitpflege genutzt werden kann. Vorgesehen ist, dass die Wohnungen an ältere Menschen, an Behinderte, an Menschen mit geringem und hohem Hilfebedarf sowie Demenzkranke vermietet werden. Des Weiteren sind Räumlichkeiten für einen Bewohnertreff mit Quartiersbezug und Räume zur Erweiterung des Kindergartens Braker Straße Nr. 109 um zwei U3-Gruppen geplant. Die gesamte Anlage ist barrierefrei konzipiert. Unter Berücksichtigung der bestehenden Straßenbebauung - insbesondere des ehemaligen Schulgebäudes und Beibehaltung deren Maßstäblichkeit - entsteht an der Braker Straße ein 4-geschossiger Baukörper, der das Gelände nach Norden hin abschirmt. Durch die Weiterführung des Baukörpers in die Tiefe des Geländes wird die Anlage nach Westen gefasst und bindet den südlichen Baukörper ein. Durch diese Gebäudegliederung wird ein eigenständiges bauliches Ensemble geschaffen.

Die Freiflächen erhalten durch die Hofstruktur eine hohe Aufenthaltsqualität und laden nicht nur die Bewohner zum Verweilen ein. Dieses wird zudem durch die Integration des Kirchweges auf dem Gelände unterstützt und schafft so eine Einbindung der Anlage in das Wegenetz der Umgebung. Von der Spiekeroogstraße / Einmündung „Palmweide“ aus ist in Richtung Braker Straße / Kirche über den ehemaligen Schulhof eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer gegeben, welche auch bei einer Umsetzung der Planung erhalten bleiben soll.

Der Park, die Tagespflegeeinrichtung, die Reihenhäuser und die Außenanlage sowie das Gebäude des Kindergartens werden in ihrem Bestand nicht verändert.

Die Fläche des Parkes befindet sich tlw. im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / Br 3 mit der Festsetzung „Flächen für den Gemeinbedarf“. Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Wendehammer dargestellt, der sich bis in den Paul Husemann Park erstreckt. Dieser Wendehammer ist infolge des Ausbaus der Spiekeroogstraße und der Einmündung in die Braker Straße nicht mehr erforderlich.

Für den Standort des bestehenden Kindergartens, der Sporthalle und der anderen öffentlichen Nutzungen erfolgt die Festsetzung „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Soziale und sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 9 (1) Ziffer 5 BauGB. Die Festsetzung des restlichen Plangebietes erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.

Der Paul Husemann Park wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sowie "Spielplatz" festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. III / Br 36 wird der heutige Ausbaustand der Straßenführung festgesetzt anstatt des Wendehammers, der bisher im Bebauungsplan Nr. III / Br 3 festgesetzt war. Ausgebaut wurde jedoch ein Anschluss der Spiekeroogstraße mit dem Memmertweg zur Braker Straße. Mit dem Bebauungsplan Nr. III / Br 36 wird der heutige Ausbau der Straßenführung festgesetzt.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagen

|                 |   |
|-----------------|---|
| <p><b>A</b></p> | <p><b>Bebauungsplan Nr. III / Br 36<br/>„Spiekeroogstraße / Braker Straße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)</li> <li>• Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches</li> <li>• Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ - Ausschnitt Baunutzungsplan</li> <li>• Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ – Bestandsplan</li> <li>• Bestandsplan - Legende</li> <li>• Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ - Gestaltungsplan</li> <li>• Gestaltungsplan - Legende</li> <li>• Lageplan</li> <li>• Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ - Nutzungsplan</li> <li>• Nutzungsplan - Legende</li> <li>• Angabe der Rechtsgrundlagen</li> </ul> <p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> |
| <p><b>B</b></p> | <p><b>Bebauungsplan Nr. III / Br 36<br/>„Spiekeroogstraße / Braker Straße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung</li> </ul> <p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p>   |