

Amt, Datum, Telefon

600.41 Bauamt, 01.02.2013, 51- 3226

Drucksachen-Nr.

**5013/2009-2014/1**

## **Beschlussvorlage der Verwaltung Nachtragsvorlage**

Diese Vorlage

ersetzt die Ursprungsvorlage.

ergänzt die Ursprungsvorlage.

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	26.02.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 58 "Wohngebiet Auf den Hüchten" für die Fläche des Gebietes nördlich der Enniskillener Straße, westlich der Straße "Auf den Hüchten" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB  
- Stadtbezirk Brackwede -  
Aufstellungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Bezirksvertretung Brackwede, 17.01.2013, TOP 11.2, 5013/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ für die Fläche des Gebietes nördlich der Enniskillener Straße und westlich der Straße „Auf den Hüchten“ 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 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.
4. Die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit soll gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung durchgeführt werden.
5. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a (2) Ziffer 2 Satz 3 BauGB im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### Zu 1.)

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Bebauung und Nutzung zu erreichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig.

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

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

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

#### Zu 4.)

Auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfes und Konzeptes zu dem Bebauungsplan soll die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.

Auf Wunsch der Bezirksvertretung Brackwede soll eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach Baugesetzbuch durchgeführt werden (siehe Pkt. 1 Nachtrag).

#### Zu 5.)

Der Flächennutzungsplan ist im weiteren Verfahren im Wege der Berichtigung für die Teilfläche des Neubaubereiches anzupassen (von „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kirchliche Einrichtung“ in „Wohnbaufläche“), weil der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist und die derzeitige Darstellung eine Wohnbebauung nicht zulassen würde.

### **Begründung zur Nachtragsvorlage:**

Die Bezirksvertretung Brackwede hat in ihrer Sitzung Brackwede am 17.01.2013 die Ursprungsvorlage mit folgenden Zusätzen beschlossen:

1. Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß BauGB durchzuführen.
2. Zwischen den Häusern muss ein entsprechender Abstand verbleiben.
3. Prüfung und Verbleib des Eichenbestandes am jetzigen Standort.
4. Die Grundstücksgröße für Einfamilienhäuser beträgt 500 m<sup>2</sup> und für geplante Doppelhäuser 700 m<sup>2</sup>.
5. Auf die Festsetzung der Firstausrichtung wird im Bebauungsplan verzichtet; hier kann jedoch noch eine Ergänzung / Änderung nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erforderlich sein.

#### Zu 1.)

Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermines durchgeführt werden. Der Beschlusspunkt wurde in dieser Vorlage entsprechend ergänzt.

#### Zu 2.)

Es erfolgt eine Festsetzung, dass nur noch Garagen und Carports einseitig an ein Gebäude angebaut werden dürfen. Damit soll eine zusammenhängende Bebauung mit Wohngebäuden und Garagen verhindert werden. Dieses wurde auf S. A 10 der textlichen Festsetzungen sowie auf S. B 5 der Begründung angepasst.

#### Zu 3.)

Nach der erfolgten Abstimmung mit dem Umweltamt/360 ist die Festsetzung von Bäumen zum Erhalt nicht notwendig. Im Ausgleich für den Baumverlust im Gebiet erfolgt die Festsetzung, dass 7 Bäume im Straßenraum, jedoch auf den privaten Baugrundstücken, anzupflanzen sind.

#### Zu 4.)

Es wird festgesetzt, dass die Grundstücksgröße für Einfamilienhäuser mindestens 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser 700 m<sup>2</sup> betragen soll. Damit wird die festgesetzte offene Bauweise unterstützt und dem umgebenden Siedlungscharakter entsprochen. Das geplante Baukonzept wird in dem neu mit der Vorlage beigefügten Gestaltungsplan dargestellt. Dieses wurde auf S. A 10 der textlichen Festsetzungen sowie auf S. B 5 der Begründung angepasst.

#### Zu 5.)

Im Vorentwurf des Nutzungsplanes ist keine Firstrichtung festgesetzt. Ziel ist, den Bauherren die Möglichkeit zu eröffnen, die Ausrichtung der Gebäude zur Nutzung der Sonnenenergie zu optimieren.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung zur Überplanung einer Gemeinbedarfsfläche (kirchliche Einrichtung). Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

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

## **Kurzfassung der Planungsziele:**

### Verfahren

Bereits im Jahr 2000 gab es Bestrebungen auf einen Teilbereich des kirchlichen Grundstückes an der Straße „Auf den Hüchten“ ein Wohngebiet zu entwickeln. Am 16.05.2000 wurde im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss (04.05.2000 BV Brackwede) die Aufstellung des Bebauungsplanes I / B 59 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasste dabei nur den nördlichen Bereich des Plangebietes dieses Bebauungsplanes. Das Verfahren wurde nach der frühzeitigen Beteiligung nicht fortgeführt.

### Flächennutzungsplan

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 kirchliche Einrichtung“ 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) zu beurteilen.

Rund um das Plangebiet befinden sich entlang der Straßen „Auf den Hüchten“, „Im Lecke“ und der Straße „Südheide“ meist eingeschossige Wohngebäude mit den zugehörigen rückwärtigen Grundstücksteilen, die als Nutz- und Ziergärten angelegt sind. Diese Grundstücke grenzen im Westen bzw. Norden an die heutige Gemeinbedarfsfläche, welche im Osten, von der Straße „Auf den Hüchten“ erschlossen wird, an.

Bis 2011 befand sich auf dem südlichen Bereich des Plangebietes das Gebäude eines Gemeindehauses und einer Kirche mit Glockenturm und ein kleiner Spielbereich. Nach Aufgabe dieser Gebäude durch die Kirche wurden Ende 2011 diese Gebäude vollständig abgerissen.

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

### Planungsziele und Planungsinhalte

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ 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 1,05 ha.

Da in dem Gebiet keine Notwendigkeit mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung von Gemeinbedarfsnutzungen mit einer Kirche und einem Gemeindehaus besteht, sollen die betroffenen Flächen einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund des vorhandenen wohngenutzen 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.

Mit der Planung wird grundsätzlich das Ziel einer flächensparenden Bauweise verfolgt. Innerhalb des Plangebietes können rund 17 Einzelgebäude realisiert werden auf Baugrundstücken mit einer Größe von mindestens 500 m<sup>2</sup> für Einzelgebäude bzw. 700 m<sup>2</sup> für Doppelhäuser. In dem Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nördlich und westlich der Planstraße werden eine zwingende Zweigeschossigkeit sowie eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,50 m mit geneigten Dächern und Zeltdächern (25 – 35 Grad Dachneigung) festgesetzt. Südöstlich der Planstraße erfolgt eine Festsetzung mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,50 m sowie geneigten Dächern mit 35 – 45 Grad. Die maximal zulässige Firsthöhe wird einheitlich mit maximal 10,50 m festgesetzt, um eine homogene Gebäudehöhe zu erreichen.

Aufgrund der durch Wohnnutzung geprägten Umgebungsbebauung bietet sich der Bereich für die Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO an.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagen

<b>A</b>	<p><b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“</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>• Aufstellung Bebauungsplan Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Vorentwurf</li><li>• Aufstellung Bebauungsplan Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ Gestaltungsplan (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></p>
<b>B</b>	<p><b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“</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>