

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	27.11.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.12.2014	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	11.12.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a "Künnekestraße" für die Fläche des Gebietes nördlich der Brackweder Straße / östlich der Cansteinstraße /südlich der Heubergerstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Stadtbezirk Brackwede -

Beschluss über Stellungnahmen Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine Auswirkungen

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

Bezirksvertretung Brackwede, 05.09.2013, TOP 11, 6070/2009-2014
 STEA, 17.09.2013, TOP 18.1, 6070/2009-2014 (Aufstellungsbeschluss)
 Bezirksvertretung Brackwede, 03.04.2014, TOP 16, 7101/2009-2014
 STEA, 29.04.201, TOP 19.1, 7101/2009-2014 (Entwurfsbeschluss)

Beschlussvorschlag:

1. Die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB werden gemäß **Anlage A 1** zur Kenntnis genommen.
2. Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH und der Stadtwerke Bielefeld GmbH aus der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zur Berücksichtigung der Festsetzung von Leitungsrechten wird gemäß **Anlage A 2** berücksichtigt.
3. Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung werden gemäß **Anlage A 2** beschlossen.
4. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ wird mit der Begründung gemäß § 10 (1) BauGB als **Satzung** beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung zur Überplanung einer innerstädtischen Brachfläche. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht. Es fallen keine Kosten für öffentliche Entwässerungseinrichtungen und deren Unterhaltung an.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

zu 1.)

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2013 nach erfolgter Beratung in der Bezirksvertretung Brackwede 05.09.2013 für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ für die Fläche des Gebietes nördlich der Brackweder Straße / östlich der Cansteinstraße / südlich der Heubergerstraße den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 02.12.2013 bis einschließlich 20.12.2013 im Bauamt eingesehen werden. Die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte parallel. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung eine Äußerung vorgebracht worden bzgl. der Geschossigkeit der neuen Gebäude.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sind in der **Anlage A** der Vorlage wiedergegeben.

zu 2.)

Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH und der Stadtwerke Bielefeld GmbH aus der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zur Berücksichtigung der Festsetzung von Leitungsrechten sowie zu Sonstigen Hinweisen wird gemäß **Anlage A 2** berücksichtigt.

zu 3.)

Von der Verwaltung vorgeschlagene Änderungen und Ergänzungen zu den Festsetzungen und zu der Begründung sind zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB ergibt sich dadurch nicht.

zu 4.) / 5.)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ mit der Begründung als **Satzung** zu beschließen; der Satzungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Verfahren

Die 2. Bebauungsplanänderung Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben.

Rechtsgrundlagen / örtliche Gegebenheiten

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt für den 2. Änderungsbereich „Wohnbaufläche“ dar. Zudem erfolgt überlagernd und nicht lagegenau die Darstellung „Stadtbahn“. Die Stadtbahn verläuft in der Brackweder Straße. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ (rechtsverbindlich seit dem 04.12.1976) wurde bereits innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung 2003 geändert. Bei der 1. Änderung wurde entlang des ersten Baufensters an der Brackweder Straße ein allgemeines Wohngebiet, in Richtung Norden ein reines Wohngebiet festgesetzt.

Nur das Baufenster an der Brackweder Straße wurde bisher bebaut. Für dieses Gebäude wurden seinerzeit mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt. So wurde z.B. das Gebäude mit einem Flachdach errichtet, die Baugrenzen wurden angepasst.

Die nördliche Bebauung wurde bisher nicht umgesetzt. Aktuell wird beabsichtigt, diese Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern zu bebauen.

Planungsziele und Planungsinhalte

Das Änderungsgebiet zeichnet sich durch seine räumliche Nähe zum Nebenzentrum Brackwede aus. Die Südhanglage bietet durch ihre Besonnungsverhältnisse günstige Voraussetzungen für eine Wohnhausbebauung. Vorgesehen ist eine Bebauung mit rechnerisch 3 Vollgeschossen mit einem Flachdach (2 Geschosse zuzüglich eines zurückspringenden Dachgeschosses).

Eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem Flachdach mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,42 m bzw. 10,41 m unterschreitet die Gebäudehöhe / Firsthöhe, die in der 1. Änderung mit 10,50 m festgesetzt war. Insgesamt werden einschließlich der bestehenden Bebauung drei Baureihen parallel zur Hanglage des Geländes ausgewiesen. Für die nördlichen zwei Baureihen wird ein reines Wohngebiet, das südliche Baufenster als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird der Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ entsprochen. Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes im südlichen Änderungsgebiet erfolgt aufgrund der Zentrumsnähe sowie der unmittelbaren Nähe zur Stadtbahnhaltestelle.

Die Gebäudehöhe wird im Reinen Wohngebiet mit drei Geschossen mit maximal 172,0 m NHN bzw. 173,5 m NHN festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Gebäudehöhe von 174 m NHN zulässig. Damit wird die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit einem geneigtem Dach und einer Höhe von 10,50 m bzw. 175 m ü.NN unterschritten. Für die beiden nördlichen Baufenster wird im dritten Geschoss ein Rücksprung um 1,50 m an der südlichen Fassade festgesetzt.

Die Erschließung und die Entwässerung über das vorhandene Kanalnetz des Änderungsgebietes erfolgt über die angrenzenden Straßen.

Moss

Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A1	<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pläne zum Vorentwurf • Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
A2	<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pläne zum Entwurf • Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
B	<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersicht des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000) • Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab) • 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Satzung mit Legende • 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Satzung mit Legende • Angabe der Rechtsgrundlagen • Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise • Sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt, Empfehlungen / sonstige Hinweise <p>Satzung</p>
C	<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung <p>Satzung</p>