

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Dornberg</b>	26.02.2015	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	03.03.2015	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/ N7 "Wohnanlage Gut Wittenbach" für das Grundstück Gemarkung Niederdornberg-Deppendorf, Flur 1, Flurstück 701 (Hofanlage Deppendorfer Straße 88) und 234. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Gut Wittenbach" im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB  
- Stadtbezirk Dornberg -**

### Entwurfsbeschlüsse

#### Betroffene Produktgruppe

11 09 01 Gesamträumliche Planung  
11 09 02 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Kosten für Schülerbeförderung: 500 € pro Kind und Jahr

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

##### Aufstellungsbeschluss

BV Dornberg 15.05.14 - TOP 1 - 7382/2009-2014, StEA 29.04.14 - TOP 20.1 - 7365/2009-2014

##### Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

BV Dornberg 25.09.14 - TOP 8 - 0288/2014-2020, StEA 21.10.14 - TOP 20.2 - 0288/2014-2020

#### Beschlussvorschlag:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Die 234. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/N 7 und der Entwurf der 234. Änderung des Flächennutzungsplanes sind gemäß § 3 (2) BauGB mit den Begründungen und den umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

4. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Entwürfen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/N 7 und der 234. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuholen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, vollständig zu tragen.

Notwendige Einzelheiten zur Durchführung des Vorhabens werden bis zum Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Planung löst für die Stadt Bielefeld Kosten in Höhe von 500 Euro pro Kind und Jahr für die Schülerbeförderung aus.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### Zu 1. und 2.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.04.2014 sowie die Bezirksvertretung Dornberg in ihrer Sitzung am 15.05.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ und den Änderungsbeschluss für die 234. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die Bezirksvertretung Dornberg (am 25.09.2014) sowie der Stadtentwicklungsausschuss (am 21.10.2014) haben darüber hinaus beschlossen, dass die Schaffung des notwendigen Planungsrechtes im Sinne eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen soll, da die zu treffenden städtebaulichen Festsetzungen und Regelungen damit ausschließlich auf die abgestimmte Vorhabenplanung ausgerichtet werden können. Zudem wurde in den genannten Sitzungen der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde vom 03.11.2014 bis einschließlich 21.11.2014 durchgeführt. Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung konnten in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld eingesehen werden. Zudem wurde am 12.11.2014 im Sitzungssaal im Bürgerzentrum Dornberg eine öffentliche Unterrichtung mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung veranstaltet.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 03.11.2014 bis einschließlich 15.12.2014 durchgeführt.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in Anlage A der Vorlage wiedergegeben. Nach Auswertung der Äußerungen aus den Beteiligungen nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung erstellt.

Im Ergebnis wird vorgeschlagen, die Planunterlagen als Entwurf zu beschließen.

#### Zu 3. und 4.

Wenn der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“ und die vorliegende 234. Flächennutzungsplanänderung als Entwürfe beschlossen werden, werden die Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats einschließlich der umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung können die Planunterlagen von jedermann eingesehen und Stellungnahmen zu der Planung abgegeben werden.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Entwurfes erfolgen.

## **Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:**

### Bauleitplanung

Bei dem Planungsobjekt handelt es sich um eine Hofanlage im Außenbereich, für die das Gebäudeensemble von der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bielefeld als kulturlandschaftsprägend eingestuft wurde.

Über die Bauleitplanverfahren (Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die nachhaltige Sicherung sowie eine sinnvolle Nachnutzung des Gebäudeensembles unter besonderer Würdigung der bisherigen kulturlandschaftsprägenden Bedeutung geschaffen werden, da eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr weiter verfolgt wird. Frühere Versuche der Voreigentümerin, die Hofanlage am Markt zu platzieren, waren aufgrund der Größe des Objektes gescheitert.

Der Planung zur Nachnutzung des Gebäudeensembles vorangestellt ist eine private Projektentwicklung / Vorhabenplanung

- zur Sanierung und
- zum Umbau

des Gebäudebestandes der Hofanlage Deppendorfer Straße 88 zu einer hochwertigen Wohnanlage mit insgesamt 12 Wohneinheiten (WE) sowie zur Errichtung

- eines Gemeinschaftshauses und
- eines Gartenpavillons sowie
- einer Tiefgarage.

Dieses Interesse wird vom Vorhabenträger seit 2011 verfolgt. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das Gebäudeensemble mit seiner kulturlandschaftsprägenden Bedeutung dauerhaft am Standort zu sichern.

Für die Bauleitplanung besteht ein öffentliches Interesse mit dem wesentlichen Ziel, das Gebäudeensemble der ehemaligen Hofanlage mit seiner kulturlandschaftsprägenden Bedeutung für den Landschaftsraum an diesem Standort zu erhalten. Mit der Bauleitplanung soll dem drohenden Verfall der Bauwerke entgegengewirkt und das Ziel erfüllt werden, sie weiterhin durch eine geeignete und verträgliche Nutzung in ihrer Grundsubstanz zu erhalten.

Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung ermöglicht und das Entstehen einer zu befürchtenden Bauruine für eine unabsehbare Zeit verhindert werden.

Dem Belang des Freiraumschutzes und dem städtebaulichen Ziel, landwirtschaftliche Flächen sowie Waldflächen von einer Siedlungsentwicklung auszunehmen, wird hier dennoch entsprochen. Mit der Sicherung einer vorhandenen baulichen Anlage im Sinne einer zeitgemäßen und nachhaltigen Nachnutzung wird hier kein Siedlungssplitter im Außenbereich neu geschaffen.

Vielmehr wird mit dem Erhalt der vorhandenen Hofstruktur ein Beitrag im Sinne der gegebenen Kulturlandschaft geleistet.

Das Grundstück liegt im Außenbereich und wurde mit Blick auf seine kulturlandschaftsprägende Bedeutung nach § 35 (4) Ziffer 4 BauGB planungsrechtlich gewürdigt.

Bei der Beurteilung auf der Grundlage des § 35 BauGB im Sinne des Wohnens im Außenbereich werden vom Gesetzgeber relativ großzügige - auch wesentliche - Änderungen zugelassen, sofern

- der Gestaltwert des Gebäudes erhalten bleibt und
- der frühere Baubestand im Gesamtgefüge der veränderten Anlage weiterhin als Haupt-sache in Erscheinung tritt.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass eine solche Beurteilung als Grundlage für eine vorangegangene Baugenehmigung bislang vorlag.

Die damalige Prüfung der Bauvorlagen erfolgte u. a. in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Umweltamt der Stadt Bielefeld, um vor dem Hintergrund der kulturlandschaftsprägenden Bedeutung eine zweckmäßige, verträgliche und sinnvolle Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang wurde bereits sowohl auf gestalterische Aspekte als auch auf die Freiflächenplanung detailliert eingegangen.

Die Baugenehmigung mit den diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gleichlautenden Vorhabeninhalten wurde am 11. Juni 2013 erteilt. Vorangegangen war ein positiver Vorbescheid.

Mit der Bauausführung wurde am 02. September 2013 begonnen.

Während der Bauphase stellte sich heraus, dass die Bausubstanz nicht in dem Umfang, wie ursprünglich beabsichtigt und bauaufsichtlich genehmigt, zu erhalten war. Die Bauleitung entschied daraufhin, die Dachkonstruktion aus Sicherheitsgründen zu entfernen und neu - entsprechend der ehemaligen Bestandssituation - aufzubauen. Auch die Außenwände konnten teilweise nicht erhalten werden. Die Genehmigungsbehörde wurde nachträglich hierüber informiert. Inzwischen wurde die Bausubstanz größtenteils bestandsorientiert wiederhergestellt.

Z.Zt. wird u. a. verwaltungsgerichtlich geklärt, ob die Rückbaumaßnahmen im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen erfolgt sind. Sollte sich herausstellen, dass die Erteilung einer neuen Baugenehmigung erforderlich wird, so kommt diese auf der bisherigen Grundlage des § 35 (4) Ziffer 4 BauGB nicht mehr in Betracht, sodass vor dem Hintergrund der vorgenannten Planungsziele ein Planungserfordernis für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben ist.

## Planungskonzept

### Gebäude

Das Bau- und Nutzungskonzept sieht die Sanierung und den Umbau des Gebäudebestandes der ehemaligen bedeutsamen Hofanlage zu einer hochwertigen Wohnanlage mit insgesamt 12 Wohneinheiten (WE) sowie den Umbau des ehem. Hühnerstalles zur Errichtung eines Gemeinschaftshauses und die Errichtung eines Gartenpavillons sowie einer Tiefgarage vor.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens im Sinne der grundlegenden Sanierung des Gebäudeensembles wird die Wirkung des kulturlandschaftsprägenden Hofkomplexes beibehalten, da die ursprünglichen Materialien und Farbgebungen sowie die prägenden Elemente der Fassadengestaltung beibehalten werden.

### Erschließung

Die künftige Wohnanlage soll über die bestehende Zufahrt im südlichen Planbereich erfolgen. Diese dient heute bereits als Erschließung der Hofstelle.

Von dort soll eine Tiefgarage anfahrbar sein, die im Bereich der heutigen befestigten Hoffläche ausgewiesen werden soll.

Ursprünglich hatte die Planung eine zweite Erschließung von Norden vorgesehen. Von dieser zusätzlichen Erschließung wurde gem. Beschluss der BV Dornberg vom 25.09.2014 und des Stadtentwicklungsausschusses vom 21.10.2014 abgesehen.

### Außenwohnbereich / Freianlagen

Zur Würdigung der landschaftlichen Belange und um die Einbindung des Vorhabens in dem Landschaftsraum weiterhin optimal zu gestalten, wurde bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens / der Vorhabenplanung frühzeitig die Freiraumplanung erstellt.

Die Ergebnisse des dort entwickelten Plankonzeptes bilden die Grundlage für die Freiflächennutzung und -gestaltung und sind in den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren übernommen worden.

Es sind vorgesehen:

- die Konzentration der Freiraumnutzungen im hausnahen Bereich (Terrassen, Rasenfläche, Stellplätze) sowie
- eine Extensivierung im hausfernen Bereich.

Daraus resultiert die Ausweisung von landwirtschaftlicher Fläche und privater Grünfläche, Zweckbestimmung „Hausgärten“. Der Baumbestand auf dem Gelände soll in die Neugestaltung integriert und erhalten bleiben. Zufahrten und Stellplatzflächen werden wasserdurchlässig befestigt.

### Nutzungen

Dem Planungsziel, in dem Gebiet ausschließlich eine Wohnnutzung zuzulassen, wird mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage“ entsprochen.

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als „Landwirtschaftliche Fläche“ - teilweise mit dem Hinweis „geeigneter Erholungsraum“ - dargestellt. Der südlich angrenzende Bereich ist als „Fläche für Wald“ dargestellt. Damit widerspricht das Vorhaben den Darstellungen des FNP, der deshalb in dem für bauliche Nutzungen in Anspruch zu nehmenden Bereich geändert werden soll.

Dem Entwicklungsgebot des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB kann entsprochen werden, da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert wird (234. Änderung - Sonderbaufläche Gut Wittenbach). Hierbei soll die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Sonderbaufläche“, Zweckbestimmung: „Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage“ geändert werden. (siehe Anlage D). Mit Schreiben vom 08.12.2014 teilt die Bezirksregierung Detmold mit, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

### Landschaftsplan

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Ravensberger Hügelland“.

Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten im Bereich des festgesetzten Sondergebietes die widersprechenden Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes zurück.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagen

<b>A</b>	<p><b>Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pläne zum Vorentwurf</li> <li>• 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</li> </ul>
<b>B</b>	<p><b>Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“</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>• Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“-Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab)</li> <li>• Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“-Nutzungsplan (ohne Maßstab)</li> <li>• Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt</li> </ul> <p><b>Entwurfsbeschluss</b></p>
<b>C</b>	<p><b>Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/N 7 „Wohnanlage Gut Wittenbach“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teil A: Begründung</li> <li>• Teil B: Umweltbericht</li> </ul> <p><b>Entwurfsbeschluss</b></p>
<b>D</b>	<p><b>234. Änderung des Flächennutzungsplanes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planausschnitte</li> <li>• Begründung</li> </ul> <p><b>Entwurfsbeschluss</b></p>