

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	17.06.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	23.06.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 "Krähenwinkel" für eine Teilfläche nördlich und östlich der Straße Krähenwinkel und westlich der August-Fuhrmann-Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB - Stadtbezirk Heepen -

Entwurfsbeschluss zur 2. Offenlegung

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des Planungsrechts

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Aufstellungsbeschluss

Bezirksvertretung Heepen, 10.04.2014, TOP 8, 7114/2009-2014

Stadtentwicklungsausschuss, 29.04.2014, TOP 22.1, 7114/2009-2014

Entwurfsbeschluss

Bezirksvertretung Heepen, 22.01.2015, TOP 13, 0804/2014-2020

Stadtentwicklungsausschuss, 03.02.2015, TOP 18.2, 0804/2014-2020

Beschlussvorschlag:

- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ für die Fläche östlich und nördlich der Straße Krähenwinkel und westlich der August-Fuhrmann-Straße wird mit der Begründung als Entwurf für die 2. Offenlegung beschlossen.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen. Die erneute Offenlegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

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

3. Parallel zur erneuten Offenlegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer ergänzenden Wohnbebauung auf einer verbliebenen Restfläche im Ortsteil Oldentrup innerhalb des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Bebauungsplanänderung wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Nach heutigem Kenntnisstand entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine unmittelbaren Kosten.

Die geplante neue Wohnbebauung löst innerhalb des Untersuchungsraumes 65 „Krähenwinkel“ einen zusätzlichen Spielflächenbedarf von insgesamt 98 m² aus. Die Herrichtung einer Spielfläche von 98 m² innerhalb des Wohngebietes ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll, daher soll der aus der vorliegenden B-Planänderung zusätzlich resultierende Spielflächenbedarf mittels einer Ablösesumme zur Aufwertung einer bestehenden Spielfläche erfolgen. Die Höhe der Ablösesumme beläuft sich auf 8820,00 Euro. Der Investor hat die zusätzlich anfallenden Kosten zu übernehmen. Eine entsprechende Vereinbarung wird zwischen dem Bauamt und dem Investor spätestens bis zum Satzungsbeschluss getroffen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.) Der Entwurfsbeschluss wurde durch die Bezirksvertretung Heepen am 22.01.2015 und vom Stadtentwicklungsausschuss am 03.02.2015 gefasst. Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes zur Einsichtnahme der Planunterlagen für die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand daraufhin in der Zeit vom 27.02.2015 bis einschließlich dem 27.03.2015 statt. Ebenfalls im Zeitraum Februar/März 2015 wurde die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt. Im Beteiligungsverfahren wurden abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit sowie von den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen.

Die während des o.g. Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise haben sich im Wesentlichen auf den erhaltenswerten Baumbestand, die Abgrenzung der überbaubaren Flächen, auf die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten, vorhandene Heckenstrukturen, den Verkehrslärm, die Bauweise sowie auf die Regenwasserversickerung bezogen. Im Ergebnis wurden u.a. die Baugrenzen angepasst und gestalterische Vorschriften zu Vorgärten aufgenommen. Weiter wurden während der Planaufstellung die zum Erhalt festgesetzten Bäume im Plangebiet teils stark beschnitten. Der vorgenommene Rückschnitt ging teils über vereinbarte Pflegemaßnahmen hinaus. Aus diesem Grund wurden vom zuständigen Fachamt zwei der zum Erhalt festgesetzten Bäume als so stark geschädigt eingestuft, dass diese nicht mehr zum Erhalt festzusetzen sind. Als Ersatzmaßnahme sind drei Bäume im Plangebiet neu anzupflanzen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden entsprechend der Abwägungsergebnisse angepasst oder ergänzt. Zu den vollständigen Abwägungsinhalten wird auf die Anlage A (Seiten A10 - A15) verwiesen.

Im Ergebnis wird vorgeschlagen, die Planunterlagen als Entwurf zur 2. Offenlegung zu beschließen.

Zu 2./3.) Wenn die vorliegende Bebauungsplanänderung erneut als Entwurf beschlossen wird, werden die Planunterlagen gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB einschließlich der umweltbezogenen Stellungnahmen erneut für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung können die Planunterlagen von jedermann eingesehen sowie Anregungen und Hinweise zu der Planung vortragen werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB soll parallel zur erneuten Offenlegung des Entwurfs erfolgen.

Kurzfassung der Planungsziele:

Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann in der Regel auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB ohne Umweltprüfung sind hier gegeben.

Planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Obermeyer“. Dieser überplant den vorliegenden Änderungsbereich als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. Nach der Ursprungsplanung ist lediglich ein straßenbegleitender Streifen entlang der August-Fuhrmann-Straße überbaubar. Eine Wohnbebauung wurde hier bislang nicht umgesetzt.

Das Plangebiet wurde bis vor einigen Jahren von der westlich angrenzenden Schule als Verkehrsübungsplatz genutzt und war fast vollständig versiegelt. Mittlerweile ist die Fläche im Wesentlichen als Rasen ausgeprägt, entlang der Umfassungsstraßen bestehen teils größere Laubbäume. Das städtebauliche Umfeld ist im Norden, Osten und Süden durch aufgelockerte Wohnbaustrukturen in einer etwa „1 1/2“- geschossigen Bauweise mit dunklen Satteldächern ausgeprägt. Westlich schließt die Hauptschule Oldentrup sowie ein Sportplatz an.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Nördlich, östlich und südlich angrenzend wird ebenfalls Wohnbaufläche dargestellt. Der Standort der Hauptschule Oldentrup wird westlich als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“ dargestellt. Südlich des Schulstandorts schließt „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ an. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird die Fläche als reines Wohngebiet festgesetzt, die vorliegende Planung ist somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsziele und Planinhalte

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ wird eine im Siedlungszusammenhang verbliebene Restfläche zu Wohnzwecken ordnend überplant. Wesentliches Ziel ist es, eine kleinteilige Wohnbebauung in Anlehnung an die nördlich und östlich umgebenden aufgelockerten Wohnbaustrukturen umzusetzen. Zur besseren Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen die in der Ursprungsplanung festgesetzten überbaubaren Flächen in Richtung Westen erweitert werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Aktivierung der gut erschlossenen Fläche für eine ergänzende Wohnbebauung grundsätzlich sinnvoll.

Das Plangebiet soll in Anlehnung an die Ursprungsplanung weiterhin als reines Wohngebiet überplant werden. Das Plankonzept sieht eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Der Geltungsbereich wird in einen westlichen und einen östlichen Teilbereich unterteilt (WR 1 bzw. WR 2). Analog zur umliegenden Bebauung werden im WR 2 entlang der August-Fuhrmann-Straße Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss und im WR 1 ausschließlich Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zugelassen. Die maximale Gebäudehöhe wird einheitlich mit 10,0 m vorgegeben. In Verbindung mit der Abstufung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Vorgabe der überbaubaren Grundstücksflächen trägt die Planung dazu bei, dass sich die geplante Bebauung verträglich in die umgebenden kleinteiligen, aufgelockerten Bebauungsstrukturen der angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche im Norden, Osten und Süden einfügt. Dies wird zusätzlich durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf maximal zwei je Wohngebäude bzw. eine je Doppelhaushälfte unterstützt.

Die Erschließung der geplanten Wohngebäude erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen Krähenwinkel und August-Fuhrmann-Straße, bestehende Infrastruktur kann sinnvoll mitgenutzt werden.

Sonstiger Hinweis

Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ treten die bisher rechtskräftigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in dem entsprechenden Teilbereich außer Kraft.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestaltungs- und Nutzungsplan zum Vorentwurf • Gestaltungs- und Nutzungsplan zum 1. Entwurf • Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
----------	--

B	<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersicht des Geltungsbereiches (M 1 : 5000) • Abgrenzungsplan (ohne Maßstab) • 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ - Nutzungsplan (ohne Maßstab) • 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ - Gestaltungsplan (ohne Maßstab) • Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichen-erklärungen, Kennzeichnungen und Hinweise, sonstige Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>Entwurf zur 2. Offenlegung</p>
----------	---

C	<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung <p>Entwurf zur 2. Offenlegung</p>
----------	--