

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	13.08.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	08.09.2015	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	17.09.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ B 70 "Wohngebiet Im Lecke" für die Fläche des Gebietes südlich der Braakstraße, westlich der Straße "Im Horst", nördlich der Straße "Im Lecke", östlich der Straße "Auf den Hüchten" (Südwestfeld) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)
- Stadtbezirk Brackwede -

Beschluss über Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Herstellung öffentlicher Entwässerungseinrichtungen: ca. 62.000 €
Unterhaltung der geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen: ca. 250 € pro Jahr
Schülerbeförderungskosten: ca. 2.000 € pro Jahr
Aufwertung des südöstlich im Plangebiet bereits vorhandenen Spielplatzes: ca. 12.000 €
Unterhaltung des Spielplatzes: ca. 840 € pro Jahr
Miet- und Pachtzahlungen (Spielplatz) des Umweltamtes an den ISB: ca. 150 € pro Jahr
Herstellung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“: ca. 8.500 €
Folgekosten zur Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“: ca. 970 € pro Jahr
Miet- und Pachtzahlungen („Parkanlage“) des Umweltamtes an den ISB: ca. 930 € pro Jahr
Baukosten Straßenbeleuchtung: ca. 12.000 €
Folgekosten Straßenbeleuchtung: ca. 1.080 € pro Jahr

Den entstehenden Kosten sind die Einnahmen aus den Verkäufen der städtischen Grundstücke gegenüberzustellen.

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

BV Brackwede 22.09.2011, StEA 27.09.2011, 2992/2009-2014 (Aufstellungsbeschluss)
 BV Brackwede 27.02.2014, StEA 18.03.2014, 6570/2009-2014 (Entwurfsbeschluss)

Beschlussvorschlag:

- 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 A1 zur Kenntnis genommen.

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

2. Die Stellungnahmen der Deutsche Telekom Technik GmbH und der Stadtwerke Bielefeld GmbH aus der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB werden gemäß Anlage A2 zur Kenntnis genommen.
3. Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung zum Bebauungsplanentwurf werden gemäß Anlage A2 beschlossen.
4. Die Information der Verwaltung über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB (Berichtigung Nr. 02/2012 „Wohnbaufläche Im Lecke - Südwestfeld“) wird gemäß Anlage B zur Kenntnis genommen.
5. Der Bebauungsplan Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ wird mit Text und Begründung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
6. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit dem Text und der Begründung ist nach § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planung beruht auf städtischer Initiative zur Überplanung einer Teilfläche einer städtischen Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten). Der Bebauungsplan wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 62.000,-€ (einschließl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten).

Bei Realisierung des Baugebietes ab dem Schuljahr 2015/2016 für jeweils 4 Grundschulkinder zusätzliche Schülerbeförderungskosten in Höhe von insgesamt rd. 2.000 € p. a entstehen.

Zur Aufwertung des südöstlich im Plangebiet bereits vorhandenen Spielplatzes entstehen Kosten in Höhe von ca. 12.000 €, für die Unterhaltung des Spielplatzes zusätzlich ca. 840 € p. a. Zusätzlich entstehen Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb von ca. 150 € p. a. Für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung `Parkanlage` betragen die Kosten ca. 8.500 €. Die Folgekosten für deren Unterhaltung betragen ca. 970 € p. a. Die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb betragen ca. 930 € p. a.

Das Aufstellen einer Straßenbeleuchtung mit LED-Leuchten ist erforderlich. Die Masten sind am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche aufzustellen. Die Baukosten betragen hierfür ca. 12.000 €. Die jährlichen Folgekosten liegen bei ca. 1.080 €.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

zu 1.)

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.09.2011, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Brackwede am 22.09.2011 den Aufstellungsbeschluss und zusätzlich einen Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 07.11.2011 bis einschließlich 11.11.2011 im Bauamt und im Bezirksamt Brackwede eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 14.11.2011 statt.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind nach Themenbereichen geordnet in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der **Anlage A 1** der Vorlage wiedergegeben.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte parallel. Die Ergebnisse sind in der **Anlage A1** der Vorlage wiedergegeben.

zu 2.)

Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH (mit dem Hinweis auf vorhandene Telekommunikationslinien und eine koordinierte Ausführungsplanung) und die Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld GmbH (zum Löschwasserbedarf) aus der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB werden gemäß **Anlage A2** zur Kenntnis genommen.

Die Anregung der Deutsche Telekom Technik GmbH zur Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Berücksichtigung ausreichender Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien wird gemäß **Anlage A2** zurückgewiesen.

zu 3.)

Von der Verwaltung vorgeschlagene Änderungen und Ergänzungen werden gemäß **Anlage A2** beschlossen. Die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB ergibt sich dadurch nicht.

zu 4.)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der für die Entwicklung des WR2 vorgesehene Teil des Bebauungsplanes als „Gemeinbedarfsfläche - Zweckbestimmung Kindergarten“ dargestellt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (Verkleinerung der „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten“ zugunsten von „Wohnbaufläche“) (**Anlage B**).

zu 5. / 6.)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist der Bebauungsplan Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ mit Text und Begründung als **Satzung** zu beschließen; der Satzungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Verfahren

Gemäß § 13a BauGB besteht 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. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Rechtsgrundlagen / örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im sog. unbeplanten Innenbereich, Bauvorhaben sind nach den Vorschriften im Zusammenhang bebauter Ortsteile zu beurteilen.

In dem Plangebiet befinden sich im Westen an der Straße „Auf den Hüchten“ und im Norden an der „Braakstraße“ meist eingeschossige Wohngebäude mit den zugehörigen rückwärtigen Grundstücksteilen, die als Nutz- und Ziergärten angelegt sind. Diese Grundstücke grenzen im Osten bzw. Süden an eine heutige Gemeinbedarfsfläche an. Die Gemeinbedarfsfläche wird von der Straße „Im Horst“ erschlossen und von einem Kindergarten genutzt. Südlich des Kindergartengrundstückes liegt ein öffentlich zugänglicher Spielplatz.

Zwischen dem Kindergartengrundstück und den Wohnbaugrundstücken befindet sich eine mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Fläche, die zukünftig nicht mehr für eine Gemeinbedarfsnutzung gebraucht wird. Diese Fläche soll zukünftig für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

Planungsziele und Planungsinhalte

In dem Plangebiet besteht keine Notwendigkeit mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung von Gemeinbedarfsnutzungen außerhalb des vorhandenen Kindergartenstandortes, deswegen sollen die betroffenen städtischen Flächen einer anderen Nutzung zugeführt werden. Zudem ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ erforderlich, um eine städtebaulich geordnete Wohnbebauung zu gewährleisten. Die Plangebietsgröße beträgt 2,45 ha. Aufgrund des vorhandenen wohngenutzten Umfeldes wird innerhalb der Fläche ein Angebot an Wohngebäuden in offener Bauweise mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung geschaffen. Damit kann die hier vorgesehene Nachverdichtung in das vorhandene städtebauliche Umfeld eingefügt werden.

Mit der Planung wird das Ziel einer flächensparenden Bauweise verfolgt. Dabei wird bewusst ein Kontrast zu dem städtebaulichen Umfeld mit seinen überwiegend sehr großen Baugrundstücken im Südwestfeld geschaffen.

Bei rd. 450 m² bis 500 m² großen Baugrundstücken lassen sich hier 8 Einzelgebäude realisieren. Aus Gründen des städtebaulichen Zusammenhanges und der Anpassung der örtlichen Verhältnisse an das gültige Planungsrecht sollen die vorhandenen bereits bebauten Grundstücke, die an die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen angrenzen, in den Geltungsbereich einbezogen werden. Damit wird das Plangebiet durch die umliegenden Straßen begrenzt.

Aufgrund der durch Wohnnutzung geprägten Umgebungsbebauung bietet sich der Bereich für die Entwicklung zu einem Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO an.

Für die vorhandene Bebauung werden bestandsorientierende Festsetzungen getroffen. Für die neue Bebauung soll eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit sowie eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,20 m bei einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10,00 m innerhalb des Gebietes für den Neubaubereich festgesetzt werden.

Die Fahrerschließung des Neubaubereiches soll ausschließlich durch eine Anbindung an die Straße „Im Lecke“ erfolgen. Aufgrund des hohen und erhaltenswerten Baumbestandes kann die Erschließungsstraße zu diesen Gebäuden nicht gradlinig erfolgen, sondern mit einem Straßenverschwenk. Innerhalb des Plangebietes ist ein Wendebereich vorgesehen, der ausreichend für das Befahren mit einem Müllfahrzeug dimensioniert ist. Südlich des Neubaubereiches wird eine öffentliche Grünfläche zugunsten der bestehenden Bäume festgesetzt. Die Entwässerung soll über das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf befindet sich ein Kindergarten, der mit einem weiteren Gruppenraum ausgebaut wird, dafür wird ein entsprechend großes Baufenster festgesetzt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A1	<p>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“</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>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pläne zum Entwurf • Stellungnahmen 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>Flächennutzungsplan</p> <p>Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2012 „Wohnbaufläche Im Lecke - Südwestfeld“)</p>
C	<p>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersicht des Geltungsbereiches (ohne Maßstab) • Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab) • Luftbild (ohne Maßstab) • Bestandsplan (ohne Maßstab) • Legende - Bestandsplan • Bebauungsplan Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ • Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Satzung • Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise <p>Satzung</p>
D	<p>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung <p>Satzung</p>

