

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	12.10.2017	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	17.10.2017	öffentlich

<b>Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)</b>	
<b>4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Br 1 "Am Wefelshof" für das Gebiet nördlich der Braker Straße, östlich der Straße Ziemannweg, südlich der Straße Wefelshof und westlich der Stedefreunder Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Stadtbezirk Heepen -</b>	
<b>Aufstellungsbeschluss</b>	
<b>Betroffene Produktgruppe</b>	
110902 Teilräumliche Planung	
<b>Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen</b>	
Änderung bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss	
<b>Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan</b>	
keine	
<b>Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)</b>	
<b>Beschlussvorschlag:</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Bebauungsplan Nr. III/Br 1 „Am Wefelshof“ ist für das Gebiet nördlich der Braker Straße, östlich der Straße Ziemannweg, südlich der Straße Wefelshof und westlich der Stedefreunder Straße gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren zu ändern (4. Änderung). Für die genaue Abgrenzung ist die im Abgrenzungsplan eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.</li> <li>2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.</li> <li>3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Änderung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgt.</li> </ol>	
<b>Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)</b>	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

**Finanzelle Auswirkungen:**

Die Bebauungsplanänderung wird vom Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Darüber hinausgehende Kosten entstehen der Stadt Bielefeld voraussichtlich nicht.

**Begründung zum Beschlussvorschlag:**Zu 1.)

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/Br1 enthält nur wenige Regelungen zur städtebaulichen Steuerung. Er ist nicht geeignet im Gebiet nördlich der Braker Straße, östlich der Straße Ziemannsweg, südlich der Straße Wefelshof und westlich der Stedefreunder Straße eine städtebauliche Entwicklung nach heutigen Zielvorstellungen umzusetzen. Daher soll der Bebauungsplan Nr. III/Br1 im Rahmen der 4. Änderung im östlichen Teilbereich geändert werden, um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im genannten Änderungsbereich planungsrechtlich zu steuern.

Seit dem Jahr 2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, für andere Maßnahmen im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die gemäß § 19(2) BauNVO zulässige versiegelbare Fläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, dies gilt auch unter Berücksichtigung des Plangebiets der westlich angrenzenden 3. Änderung des Bebauungsplans. Weiter werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet und es bestehen gemäß § 1 (6) Nr. 7b BauGB auch keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Vogelschutz- und FFH-Gebiete). Es sind auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Somit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

Zu 2./3.)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB soll zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden, wenn eine konkrete Plankonzeption vorliegt. Bei der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung ohne die Durchführung einer Umweltprüfung erfolgt.

**Kurzfassung der Planungsziele:**Anlass und allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ein Investor beabsichtigt am Ziemannsweg 6 im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. III/Br 1 ein bestehendes Wohngebäude mit etwa drei bis vier Wohnungen abzureißen und durch zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils fünf Wohnungen zu ersetzen. Eine entsprechende Bauvoranfrage liegt der Bauverwaltung vor. Die beantragte Wohnbebauung wäre planungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Bei dem bestehenden Wohngebäude handelt es sich um ein älteres Fachwerkhaus einer ehemaligen Hofstelle. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde der Denkmalschutz beteiligt. Dieser kam zu dem Ergebnis, dass das Gebäude aufgrund von bereits erfolgten baulichen Veränderungen nicht die Voraussetzungen erfüllt, um in die Denkmalliste aufgenommen zu werden. Städtebaulich stellt das Fachwerkhaus aus Sicht der Stadt jedoch ein ortsbildprägendes Gebäude im Ortskern Brake dar.

Der vorliegende Antrag soll daher zum Anlass genommen werden, um das Gebiet zwischen der Braker Straße im Norden, dem Ziemannsweg im Westen, der Straße Wefelshof im Norden und der Stedefreunder Straße im Osten hinsichtlich seiner städtebaulichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten zu überprüfen und entsprechend heutiger Zielvorstellungen bestandsorientiert zu überplanen. Nachverdichtungsmöglichkeiten sollen in Anlehnung an die jeweils vorhandenen Baustrukturen mit dem Ziel vorgegeben werden, den vorhandenen Gebietscharakter der jeweiligen

Straßenzüge zu wahren. Dazu sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung auf Grundlage aktueller Rechtsgrundlagen konkretisiert und die überbaubaren Flächen insgesamt neu geordnet werden. Im Rahmen der städtebaulichen Überlegungen soll ergänzend geprüft werden, ob und wie das bestehende Fachwerkhaus am Ziemannsweg 6 erhalten werden kann.

In der Ursprungsplanung werden für den überplanten Bereich zum Maß der baulichen Nutzung keine Vorgaben getroffen, die aus heutiger Sicht geeignet sind hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung umzusetzen. Daher schlägt die Verwaltung vor, den derzeit geltenden Bebauungsplan zu ändern, um die in der Ursprungsplanung geltenden Festsetzungen im Sinne heutiger Zielvorstellungen zu ergänzen und anzupassen. Eine diesen Zielen entgegenstehende Vorhabenplanung könnte auf dieser Grundlage gemäß § 15 BauGB zurückgestellt werden.

#### Planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Br 1 liegt im Ortskern Brake, westlich des Bahnhofs Brake. Die Größe des Änderungsbereichs beläuft sich auf etwa 1,3 ha.

Das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. III/Br 1 aus dem Jahr 1960 überplant. Dieser wurde ursprünglich als Durchführungsplan aufgestellt und in einen Bebauungsplan übergeleitet. Im Rahmen der Planaufstellung wurde damals eine Entwicklung des überplanten Bereichs als Wohngebiet angestrebt. Entlang der Umfassungsstraßen wurden Straßenfluchtlinien mit einem Vorgartenbereich und einer Baulinie vorgegeben. Nach diesen Festsetzungen wäre die innerhalb der Baugrenzen liegende große Fläche nach den geltenden Obergrenzen der Nutzungsmaße gemäß BauNVO 1977 grundsätzlich überbaubar, eine kleinteilige Definition der überbaubaren Flächen findet nicht statt. Da das Gebiet im Südosten des Geltungsbereichs während der Aufstellung des Bebauungsplans teils bereits bebaut war, wurden zum Maß der baulichen Nutzung wie zur Geschossigkeit, hier keine weiteren Regelungen getroffen. Es wurden lediglich die Geschossigkeiten der Bestandsgebäude in den Bebauungsplan aufgenommen und jeweils handschriftlich in die Plankarte eingetragen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier daher im Übrigen nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan wurde bisher in seiner 1. Fassung im Jahr 1985 rechtskräftig geändert. Ziel dieser Änderung war es, großflächige Einzelhandelsbetriebe durch die Umstellung auf die BauNVO 1977 im Plangebiet grundsätzlich auszuschließen. Im Jahr 2010 wurde der Beschluss für die Aufstellung der 2. Änderung mit dem Ziel gefasst, Einzelhandel im Gewerbegebiet nördlich der Bornholmstraße planungsrechtlich zu steuern. Die 2. Änderung befindet sich derzeit noch im Verfahren. Im Jahr 2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung gefasst. Anlass war die Absicht eines Vorhabenträgers auf einer verbliebenen Freifläche westlich des Ziemannswegs eine dichte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern umzusetzen. Angestrebt wurde hier jedoch, entsprechend der Erschließungssituation an dem schmalen Ziemannsweg, lediglich eine kleinteilige, aufgelockerte Wohnbebauung mit einer geringen Dichte in diesem von der Braker Straße abgesetzten, rückwärtigen Bereich zuzulassen.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Die städtebauliche Situation ist durch verdichtete Bebauungsstrukturen entlang der Braker Straße im Süden und der Stedefreunder Straße im Osten geprägt. Richtung Norden lockert sich die Bebauung etwas auf. Die Gebäude wurden entlang der äußeren Umfassungsstraßen mit zwei Vollgeschossen innerhalb der Traufe umgesetzt, teils wurde ein weiteres Geschoss im Dachraum errichtet. Rückwärtig entlang der Straße Ziemannsweg wurden die Gebäude hinsichtlich ihrer Erscheinungsweise „1 ½“-geschossig umgesetzt, d.h., das zweite Geschoss liegt im ausgebauten Dachraum. Die Bebauung der Innenlage weist gegenüber der Braker Straße eine geringere Geschossigkeit auf und ist durch große begrünte Außenwohnbereiche geprägt.

Die Flurstücke werden durch die Umfassungsstraßen Braker Straße, Stedefreunder Straße, Wefelshof und Ziemannsweg erschlossen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Anlage****A****4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Br 1 „Am Wefelshof“**

- Übersichtsplan rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/Br 1
- Abgrenzungsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Br 1
- Auszug rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/Br 1