

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 43.00 „Hagenkamp“



Vorentwurf

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: 17. Oktober 2013

Bauamt 600.51

in Zusammenarbeit mit:

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222

Email: info@enderweit.de

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Anlass der Planung

Ein Investor beabsichtigt, auf einer Teilfläche im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes III/3/43.00 „Hagenkamp“, eine Neubebauung mit mehreren Einfamilienhäusern durchzuführen. Infolge des städtebaulichen Zieles der Innenentwicklung, ist eine bauliche Nutzung der bislang überwiegend als Gartenland genutzten, übergroßen Grundstücke als städtebaulich sinnvoll anzusehen. Die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke sollen in einem städtebaulich vertretbaren Maß erhöht werden.

Die vorgesehene Bebauung wurde vom Investor mit den betroffenen Grundstückseigentümern im Vorfeld erörtert.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen:

- „Am Wellbach“ im Westen
- „Hagenkamp“ im Süden und Osten
- und dem Wellbach im Norden

Die gesamte Flächengröße des vorläufig abgegrenzten 1. vereinfachte Änderungsbereiches beläuft sich auf ca. 2,95 ha, wobei der tatsächlich neu überplante Bereich ca. 1,06 ha ausmacht.

3. Bestandssituation

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befindet sich das Plangebiet in einem Wohngebiet (planungsrechtlich Kleinsiedlungsgebiet WS) und ist im Osten, Süden und Westen gefasst von mehreren Ein- und wenigen Mehrfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Lediglich im Norden grenzt eine Grünfläche mit dem darin verlaufenden Wellbach an. Das Plangebiet ist im östlichen Bereich durch die Straße „Hagenkamp“ und im westlichen Bereich von der Straße „Am Wellbach“ teilweise erschlossen.

Das Innere des Plangebietes stellt sich zurzeit als Frei-, Garten- und Brachfläche dar, wobei bis auf die Bereiche unmittelbar am Wellbach keine nennenswerte Vegetation auf den Flächen vorhanden ist.

Abbildung 1: Bestandsituation im Luftbild



4. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des seit 18.09.1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes III/3/43.00 „Hagenkamp“ der u. a. folgende Festsetzungen enthält:

Westliche Teilflächen (entlang der Straße am Wellbach)

- Allgemeines Wohngebiet (WA II o SD.) gemäß § 4 BauNVO

Östliche Teilflächen (Hagenkamp und Gebietsinneres)

- Kleinsiedlungsgebiet (WS I und II o SD Dachn. 30-35°) gemäß § 4 BauNVO

Nördliche Teilflächen (entlang des Wellbaches)

- Öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage / Bolzplatz / Kinderspielplatz

Südliche Teilflächen (entlang des Hagenkamps)

- Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Kirchliche Einrichtung / Kindergarten

Erschlossen werden sollten die Flächen im inneren Teil nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes über einen befahrbaren Wohnweg.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der rechtskräftige Bebauungsplan nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Vorstellungen genügt und durch eine Änderung, sowohl von der Art als auch dem Maß der baulichen Nutzung sowie von den überbaubaren Bereichen eine zeitgemäße Bebauung des Bereiches erreicht werden kann.

Insbesondere ist auch die verkehrliche Erschließung der Flächen zu regeln, da die im B-Plan festgesetzte Lösung nicht realisiert werden kann, da auf Teilflächen des festgesetzten Weges kein Zugriff besteht.

5. Planungsziele

Es ist beabsichtigt, die Flächen insgesamt in ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, welches folgendes städtebauliche Konzept aufweist:

Im gesamten Bereich ist es geplant, etwa 19 freistehende Einfamilienhäuser zu errichten. Pro Wohngebäude sind im zentralen Bereich 1 Wohneinheit inkl. ausgebautem Dachgeschoss sowie im Randbereich der Straße „Hagenkamp“ 2 Wohneinheiten möglich. Die Grundstücksgröße beläuft sich dabei jeweils auf mindesten 500 m², meist jedoch zwischen 550 und 650 m². Die Gartenflächen haben zum größten Teil einen Süd/Süd-Westgarten und stellen somit sicher, dass die geplanten Wohneinheiten gut belichtet und die Wohnaußenbereiche eine gute Orientierung haben.

Als Bauhöhe sind 2 Vollgeschosse vorgesehen, die sich somit in das städtebauliche Bild der Umgebung einfügen. Zur Sicherstellung, dass das 2. Geschoss als Dachgeschoss umgesetzt wird, sollen im weiteren Verfahren flankierende Festsetzungen zu den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen erfolgen.

Die Haupteinschließung erfolgt über eine neu geführte Planstraße, die im Osten an die Straße „Hagenkamp“ anbindet und im Norden in einem Wendehammer, der für Müllfahrzeuge geeignet ist, abschließen soll.

6. Verfahren

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes III/3/43.00 „Hagenkamp“ kann im beschleunigten Verfahren als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Das Plangebiet sowie das Umfeld sind zum größeren Teil baulich vorgeprägt, so dass es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Es ergibt sich auch keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB, da die Größe der festgesetzten Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet.

Eine Vorabbeteiligung einiger wichtiger Träger öffentlicher Belange und Ämter wurde bereits durchgeführt und die Ergebnisse in den Vorentwurf übernommen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll, trotz Anwendung des beschleunigten Verfahrens in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermins stattfinden, u. a. auch um weitere Erkenntnisse hinsichtlich der Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer zu erlangen.

7. Umweltbericht

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB kann bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der 1. Änderung der Umweltzustand des Änderungsbereiches, des Bebauungsplangebietes und benachbarter

Gebiete nicht erheblich nachteilig beeinflusst wird. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet. Die Umweltbelange sind daher im weiteren Verfahren in der Begründung zu behandeln.

8. Artenschutz

Aus nachfolgenden Gründen können für den Bereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes III/3/43.00 „Hagenkamp“ berührte Belange des Artenschutzes nicht ausgeschlossen werden.

Der Einwirkungsbereich liegt auch im Bereich privater Garten- und Freiflächen und somit ist nicht ausgeschlossen, dass sich eventuell schützenswerte Arten im Plangebiet angesiedelt haben. Vor allem im nördlichen Bereich können die Belange des Artenschutzes durch die neue Planung betroffen werden.

Im Zuge der weiteren Planungen ist daher eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

9. Grünflächen und öffentliche Einrichtungen

Im Norden des geplanten Änderungsbereiches soll eine öffentliche Grünfläche um das Fließgewässer „Wellbach“ als Teil einer Ost-West-Grünverbindung großflächig angelegt werden. Eine Wegeverbindung soll die fußläufige Erschließung und Einbindung in das umliegende Fuß- und Radwegenetz sichern.

Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Kindertagesstätten und Spielplätze sind im Umfeld vorhanden und gut zu erreichen. Einzelheiten zu Kapazitäten sollen im weiteren Verfahren dargestellt werden, sofern dies notwendig ist.

10. Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und ggf. Gas soll an die umliegenden Bestandsnetze angebunden werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Trennkanalisation.

Schmutzwasser

Das Plangebiet wurde in der genehmigten Kanalnetzplanung „Hauptsammler Ost“ berücksichtigt“. Das Schmutzwasser wird über die umliegenden Straßen dem Klärwerk „Brake“ zugeleitet.

Für das Schmutzwasser sind entsprechende Leitungen und Kanäle im Plangebiet zu verlegen. Der Anschluss erfolgt nach Südosten zum vorhandenen Schmutzwasserkanal im Hagenkamp.

Es wird darauf hingewiesen, dass der nördliche Bereich des Plangebietes höhenmäßig ungünstig liegt und somit eine Druckentwässerung von Nöten ist. Auf den Grundstücken sind private SW-Pumpstationen zu errichten. Es wird empfohlen die beiden nordöstlichen Grundstücke über eine Druckrohrleitung an die neue Kanalisation anzuschließen, da ein rückstaufreier Anschluss an den SWK im Hagenkamp im Freigefälle nicht möglich ist.

Niederschlagswasser

Gemäß § 55 WHG soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51 a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bodenverhältnisse nicht zur Versickerung geeignet sind. Somit soll das Regenwasser ortsnah in den Wellbach eingeleitet werden. Hierfür ist die Errichtung eines neuen öffentlichen RW-Kanalnetzes erforderlich. Nach Abstimmung mit der UWB ist eine Rückhaltung vor Einleitung nicht erforderlich.

Die nordöstlichen Grundstücke (angrenzend an den Wellbach) können ihr Niederschlagswasser direkt einleiten. Der Anliegergebrauch ist dem Umweltamt anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich ist.

11. Flächenbilanzierung

Verkehrsflächen:

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| Verkehrsfläche (geplant): | 1.166 m ² |
| F+R (geplant): | 40 m ² |
| private Verkehrsfläche (geplant): | 269 m ² |

Wohnen:

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Grundstücksfläche (geplant): | 11.388 m ² |
| Grundstücksflächen (bestand): | 16.570 m ² |

Grünflächen:

| | |
|--------------------------|----------------------|
| öffentliche Grünflächen: | 4.300 m ² |
|--------------------------|----------------------|

| | |
|---------------|-----------------------|
| Gesamtfläche: | 33.733 m ² |
|---------------|-----------------------|

Es sind **19 Wohngebäude** geplant.

Bei 1 Wohneinheit pro Wohngebäude ergeben sich rechnerisch maximal 19 WE.

12. Finanzielle Auswirkungen

Der finanzielle Aufwand für die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/3/43.00 „Hagenkamp“ sowie für eventuell erforderliche Gutachten soll vom Antragsteller getragen werden.

Eine entsprechende Erklärung des Antragstellers liegt dem Bauamt der Stadt Bielefeld vor.

Anlagen:

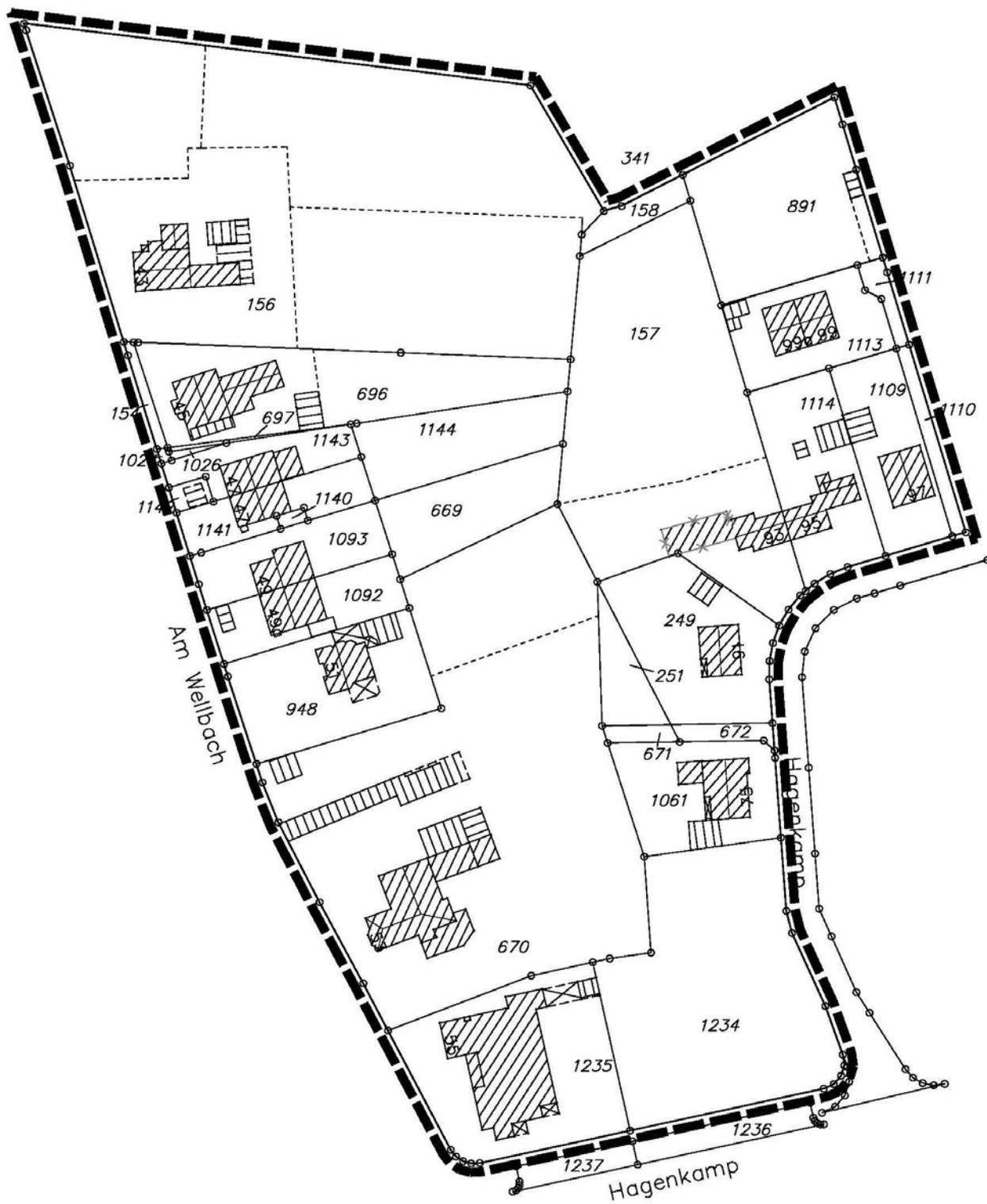
Abgrenzung des Plangebietes

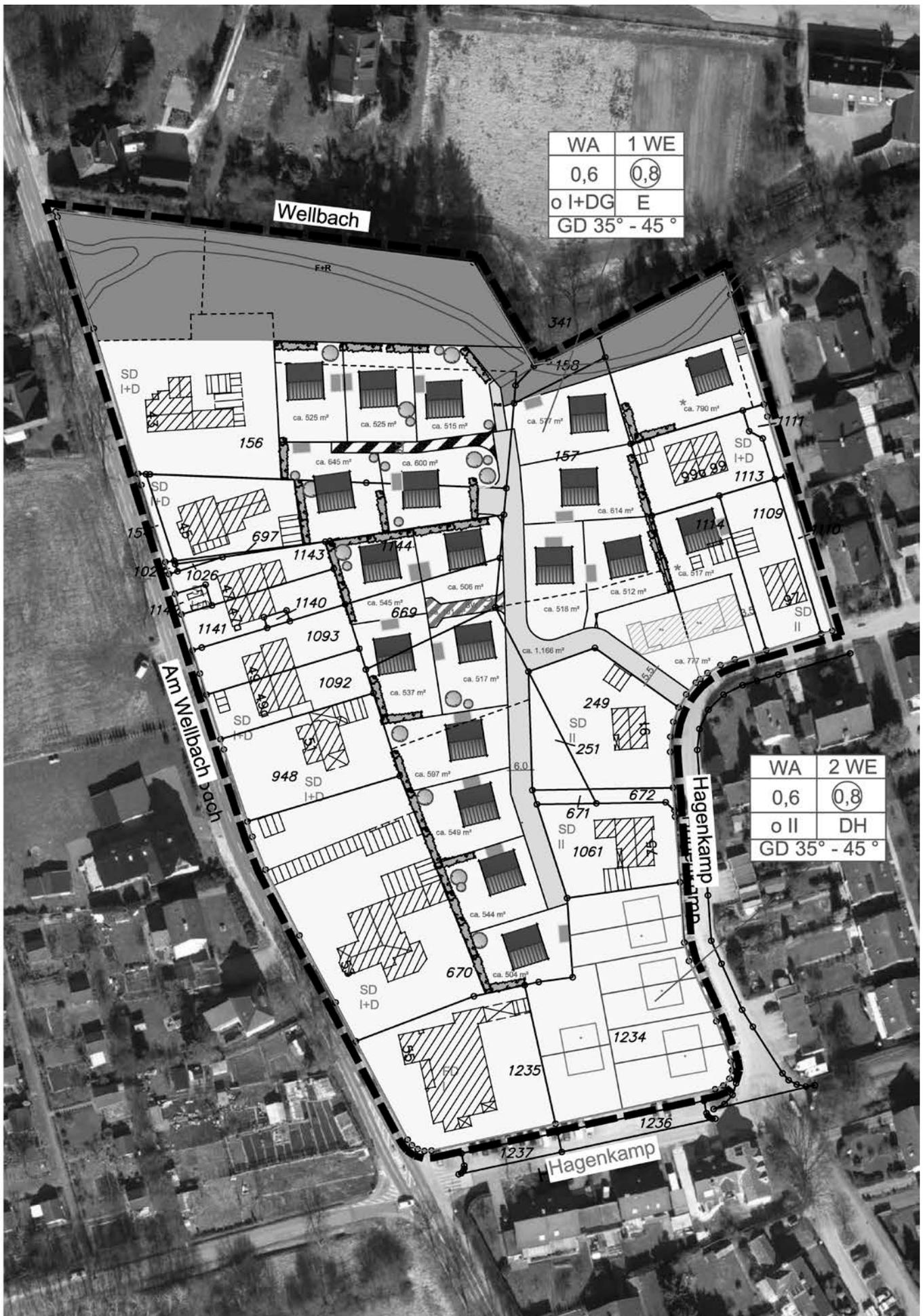
Plankonzeption

Legende

Anlagen

Abgrenzung des Plangebietes





| | |
|--------------|------|
| WA | 1 WE |
| 0,6 | 0,8 |
| o I+DG | E |
| GD 35° - 45° | |

| | |
|--------------|------|
| WA | 2 WE |
| 0,6 | 0,8 |
| o II | DH |
| GD 35° - 45° | |

LEGENDE



Gränze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

| | | | |
|-----------|-------------|----------------------------|---------------------------|
| WA | 2 WE | Art der beaulichen Nutzung | Anzahl der Wohneinheiten |
| 0,6 | 0,8 | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| o II | E | Bauweise | Hauslyp |
| | | Dachform | Dachneigung |

GD 35° - 45°



geplante Wohnhäuser Satellitdach



Private Garten- und Freiflächen



geplante Begrünung



öffentliche Grünflächen



öffentliche Verkehrsfläche



private Verkehrsfläche

BW

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Befahrbarer Wohnweg

F+R

Fuß- und Radweg



geplante Grundstücksgrenze



Vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenze



Bemaßung

Hinweise:

* Neubebauung, noch nicht eingemessen

** Neubebauung, beantragt

FLÄCHENÜBERSICHT

Verkehrsflächen:

Verkehrsfläche (geplant): 1.166 m²

F+R (geplant): 40 m²

private Verkehrsfläche (geplant): 269 m²

Wohnen:

Grundstücksfläche (geplant): 11.388 m²

Grundstücksflächen (bestand): 16.570 m²

Grünflächen:

öffentliche Grünflächen: 4.300 m²

Gesamtfläche: 33.733 m²

Die Grundstücke haben eine Flächengröße zwischen 500 m² und 790 m²

10 20 30 40
Maßstab 1 : 1.000

Enderwält + Partner GmbH
Mülhensstraße 31 • 33607 Bielefeld
Fon 0521.99955-0 • Fax 0521.99955-22
e-mail: info@enderwaelt.de 10.09.2013

STADT BIELEFELD
Stadtbezirk Heepen

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG 12
BEBAUUNGSPLAN NR. III /3/48.00
"HAGENKAMP"

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000

PLANKONZEPTION M. 1:1000