

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	04.09.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss		öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Aufstellung der Satzung "Wolfsheide/ Büsumer Straße" gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für eine Bauzeile westlich der Straße Wolfsheide und nördlich der Büsumer Straße in Altenhagen

**- Stadtbezirk Heepen -
- Beschluss über den Entwurf der Satzung**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Beschluss zur Schaffung für Baurecht für eine Bauzeile westlich der Straße Wolfsheide und nördlich der Büsumer Straße in Altenhagen.

Bezirksvertretung Heepen, 10.04.2014, TOP 9; Stadtentwicklungsausschuss, 29.04.2014, Drucks.-Nr. 7238/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Die Satzung „Wolfsheide / Büsumer Straße“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für eine Bauzeile westlich der Straße Wolfsheide und nördlich der Büsumer Straße wird als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf der Satzung „Wolfsheide / Büsumer Straße“ ist gemäß §§ 34 Abs. 6, 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 34 Abs. 6, 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Das Verfahren zur Schaffung von Baurecht für eine Bauzeile mit Wohngebäuden westlich der Straße Wolfsheide wird durch das Bauamt der Stadt Bielefeld durchgeführt.

Der Stadt Bielefeld entstehen keine Kosten.

Die Übernahme der Kosten für die notwendigen Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 1575.-€ wird bis zum Satzungsbeschluss vertraglich geregelt.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.04 2014, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 10.04.2014, die Verwaltung beauftragt, für eine Bauzeile westlich der Straße Wolfsheide und nördlich der Büsumer Straße Baurecht zu schaffen.

Anlass für die Beauftragung ist die zur Zeit anstehende entwässerungstechnische Überplanung des Bereiches Altenhagen, in der auch die Erstellung eines neuen Regenwasserkanals in der Straße Wolfsheide als Regenentlastungskanal zum Vogelbach für das geplante Regenüberlaufbecken nördlich der Büsumer Straße geplant ist.

Bedingt durch die geplante Lage des Regenüberlaufbeckens würde ein schmaler Streifen landwirtschaftliche Fläche bis zur Straße Wolfsheide verbleiben. Dieser verbleibende Streifen ließe sich zukünftig nicht mehr wirtschaftlich landwirtschaftlich nutzen.

Da dieser Streifen durch die Straße Wolfsheide bzw. die Büsumer Straße verkehrlich erschlossen ist, bietet es sich hier an, für eine Bautiefe westlich der Straße Wolfsheide Baurecht zu schaffen . Hierdurch kann der Siedlungsbereich ohne weitere infrastrukturelle Aufwendungen sinnvoll ergänzt werden.

Für den Siedlungsbereich Kafkastraße, Büsumer Straße, Wolfsheide und Nadigstraße in Altenhagen besteht seit September 1979 eine Satzung (Satzung Nr. 6) gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB (Abrundungssatzung).

Dieses Satzungsgebiet wurde mit Rechtskraft vom April 1994 um eine Bautiefe nördlich der bestehenden Bebauung an der Büsumer Straße erweitert.

Nach Prüfung des geeigneten planungsrechtlichen Instruments zur Schaffung von Baurecht in Form einer Satzung gem. § 34 BauGB wird nun eine eigenständige Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für die betroffene Fläche erstellt.

Entsprechend der Normierung des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Diese umgebende Prägung ist hier gegeben.

Die Satzung kann im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung gemäß den Anforderungen des § 34 Abs. 5 BauGB sind wie im Folgenden dargestellt jeweils gegeben:

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

In dem informellen Planungsinstrument des **städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Altenhagen** vom Juni 2012 sind für den Siedlungsbereich Kafkastraße, Büsumer Straße, Wolfsheide und Nadigstraße in Altenhagen (Satzung Nr. 6) noch vorhandene Baulandreserven innerhalb des Siedlungsgefüges dargestellt. Für diese Flächen besteht Baurecht auf Grundlage der bestehenden Satzung Nr. 6, das aufgrund der Bedürfnisse der Eigentümer noch nicht umgesetzt wurde.

Die beabsichtigte geringfügige Erweiterung der Wohnbebauung auf eine, in das Siedlungsgefüge hineinragende landwirtschaftliche Fläche im Zusammenhang mit der Erstellung eines notwendigen technischen Bauwerks (Regenüberlaufbecken) entspricht noch der Intention des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Die hier aufgezeigte kompakte integrierte Entwicklung des bestehenden Siedlungsschwerpunktes im Bereich Kafkastraße sieht zudem auch Abrundungen und Ergänzungen in den anderen Siedlungseinheiten vor, die mit der Einbeziehung der betroffenen Fläche umgesetzt werden kann.

Die Darstellung des betroffenen Bereiches als landwirtschaftliche Fläche im **Flächennutzungsplan** steht dem Aufstellen einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht entgegen, da sich der Satzungsbereich natürlicher Weise nur auf Außenbereichsflächen beziehen kann. Eine entgegenstehende Darstellung des Flächennutzungsplanes wäre z. B. die Darstellung als Verkehrsfläche, gewerbliche Baufläche oder Gemeinbedarfsfläche.

Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch das Aufstellen der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll kein Vorhaben zugelassen werden, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet.

Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB

Durch das Aufstellen der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden keine Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Flächennutzungsplan

Der Bereich des Satzungsgebietes Nr. 6 ist überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Nur der Bereich beidseits der Straße Hausfeld und östlich der Straße Wolfsheide ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendeinrichtungen dargestellt. Nördlich angrenzend ist die Talau des Vogelbachs als landwirtschaftliche Fläche und geeigneter Erholungsraum dargestellt.

Die betroffene Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Landschaftsplan

Der Erweiterungsbereich der Satzung liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost. Nördlich des Satzungsgebietes ist die Talau des Vogelbachs im Landschaftsplan Bielefeld-Ost als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Die für die zusätzliche Bauzeile vorgesehene Fläche befindet sich nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Mit Rechtskraft der Satzung entfällt der Satzungsbereich aus dem Landschaftsplan.

Weiteres Verfahren

Im weiteren Verfahren wird als nächster Schritt die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt, die Umweltbelange werden im Rahmen der Aufstellung der Satzung berücksichtigt und dargestellt.

Für den nächsten Verfahrensschritt ist die Erarbeitung der Satzung beabsichtigt.

Löseke
Stadtkämmerer

Bielefeld, den