Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	26.02.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	03.03.2015	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	12.03.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

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

**- Stadtbezirk Heepen –
Beschluss über Stellungnahmen
Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Etat der Stadtentwässerung: Öffentliche Schmutzwasserdruckrohrleitung ca. 15.000 € und jährliche Folgekosten ca. 130 €

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 Büssumer Straße in Altenhagen.

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

Beschluss über den Entwurf der Satzung

Bezirksvertretung Heepen, 04.09.2014; Stadtentwicklungsausschuss, 21.10.2014, TOP 22.3, Drucks.-Nr. 0135/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Den Stellungnahmen der Eigentümer der Grundstücke 63- 67a im Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB wird gemäß Anlage A1 stattgegeben (lfd. Nr. 1.1 und 1.2).
2. Den Stellungnahmen der Eigentümer der Grundstücke 63- 67a im Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB wird gemäß Anlage A1 nicht stattgegeben (lfd. Nr. 1.3 und 1.4).

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

3. Die Stellungnahme des Heimat- und Geschichtsverein Altenhagen im Verfahren gemäß § 4 (2) wird gemäß der Anlage A 2 zurückgewiesen (Ifd. Nr. 6).
4. 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 beschlossen. Die beigefügte Begründung wird gebilligt.
5. Die Satzung ist gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 2 und 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

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 für das Verfahren keine Kosten.

Die Übernahme der Kosten für die notwendigen Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 1575.-€ erfolgt durch den Grundstückseigentümer.

Aus dem Etat der Stadtentwässerung entstehen für die Erstellung der öffentlichen Druckrohrleitung einmalig Kosten in Höhe von ca. 15.000 € und jährliche Folgekosten in Höhe von ca. 130 €.

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 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 wird im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Der Entwurf der Satzung wurde nach der Beratung in der Bezirksvertretung Heepen am 04.09.2014 durch den Stadtentwicklungsausschuss am 21.10.2014 beschlossen. Zudem wurde die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die Offenlage wurde vom 14.11.2014 – 15.12.2014 durchgeführt. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Satzung ist eine (Sammel-) Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die städtischen Fachämter haben insbesondere redaktionelle Hinweise und Anregungen sowie Ergänzungen vorgetragen. In den Anlagen A1 und A2 werden die eingegangenen

Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ausgewertet.

Weil diese Änderungen nicht die Grundzüge der Planung berühren, soll keine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt werden. Der von den Änderungen betroffene Grundstückseigentümer des Satzungsgebietes wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt und hat schriftlich keine Bedenken gegen die Änderungen erhoben.

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 Althenhagen** vom Juni 2012 sind für den Siedlungsbereich Kafkastraße, Büsumer Straße, Wolfsheide und Nadigstraße in Althenhagen (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 Satzungsgebiet 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.

Die Umweltbelange werden im Rahmen der Aufstellung der Satzung berücksichtigt und dargestellt.

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 RahmenbedingungenFlächennutzungsplan

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 Satzungsgebiet aus dem Landschaftsplan.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

Anlage A: Auswertung der Offenlage des Satzungsentwurfes

Anlage B: -Übersichtsplan Satzung Wolfsheide / Büsumer Straße
-Geltungsbereich Satzung und zeichnerische Festsetzungen (Entwurf)
-Geltungsbereich Satzung und zeichnerische Festsetzungen (Satzung)
-Ausschnitt FNP
-Ausschnitt Landschaftsplan

Anlage C: Satzung Wolfsheide / Büsumer Straße

Anlage D: Begründung