

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	19.05.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	24.05.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 "Verlängerung des Epiphanienweges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung" gem. § 13a BauGB
- Stadtbezirk Jöllenbeck -**

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Überschlägige Kostenschätzung:

- öffentliche Entwässerungseinrichtungen: ca. 190.000,- € (inkl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten)
- Unterhaltung der Entwässerungsanlagen: ca. 1.700,- € / Jahr
- Schülerbeförderung: ca. 2.500,- € / Jahr

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

Aufstellungsbeschluss: BV Jöllenbeck, 26.11.2015, Ö 9
StEA, 01.12.2015, Ö 21.1, Drucksachen-Nr. 2287/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 01.12.2015 um die nordöstliche Teilfläche des Flurstückes 848, Flur 3 der Gemarkung Vilsendorf entlang der Straße Am Hüttensiek erweitert. Für die genaue Abgrenzung ist die Eintragung im Nutzungsplan im Maßstab 1:1.000 verbindlich.
2. Der Bebauungsplan Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienweges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“ (Flurstücke 124 (tlw.), 400, 426, 481 (tlw.), 504 (tlw.), 505, 819, 829, 830, 837 (tlw.) sowie 848 (tlw.), Flur 3 der Gemarkung Vilsendorf), wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

3. Der Bebauungsplanentwurf ist mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplanes einzuholen.
5. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Erschließungsmaßnahmen werden durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht. Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen liegen nach einer überschlägigen Kostenschätzung bei etwa 190.000,- € (inkl. MwSt, ohne Bauverwaltungskosten). Für die Unterhaltung der Anlagen ist mit jährlich etwa 1.700,- € zu rechnen.

Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten in Höhe von ca. 2.500,- € an.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Örtliche Gegebenheiten:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienweges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“ liegt im Stadtteil Vilsendorf im Bezirk Jöllenbeck. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße Bardenhorst und ihre Bebauung 3a -9 sowie im Osten durch die Straße Am Hüttensiek bzw. die Vilsendorfer Straße begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 124 (tlw.), 400, 426, 481 (tlw.), 504 (tlw.), 505, 819, 829, 830, 837 (tlw.) sowie 848 (tlw.), Flur 3, Gemarkung Vilsendorf, mit einer Gesamtfläche von ca. 17.413 m².

Das Plangebiet ist durch unbebaute Flächen geprägt, im Osten des Geltungsbereiches befinden sich Straßenverkehrsflächen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Bardenhorst und Am Hüttensiek sowie über die Vilsendorfer Straße.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung, die auf der Grundlage des seit 1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/V 2 entstanden ist, geprägt. Darüber hinaus befinden sich in fußläufiger Entfernung die Grundschule Vilsendorf, eine Kindertagesstätte, ein Kindergarten sowie diverse Sport-/ Freizeiteinrichtungen.

Planungsziele

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/V 2 „Epiphanienvog“. Die südliche Verlängerung des Epiphanienvoges wurde bislang nicht umgesetzt, ebenso nicht die von ihr erschlossene Bebauung. Die planerische Absicht besteht nunmehr darin, den fehlenden Teil des Verkehrsnetzes umzusetzen. Im Zuge dieser wird die Erschließungsstraße geringfügig Richtung Süden verschoben, um eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit der Wohnbaugrundstücke zu schaffen.

Ebenso ist ein zusätzlicher überbaubarer Bereich im südöstlichen Geltungsbereich geplant, um einerseits die Schließung des Siedlungsrandes entlang der Vilsendorfer Straße zu erreichen und andererseits der erhöhten Wohnraumnachfrage Rechnung zu tragen.

Das nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bisher geplante Regenrückhaltebecken (R2) wird geringfügig nach Osten verschoben.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienvoges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“ notwendig. Die Grundzüge der Planung werden durch die Neuaufstellung nicht berührt.

Verfahren

Am 01.12.2015 (vgl. *Drucksachen-Nr. 2287/2014-2020*) wurden der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienvoges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“ und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Auch wurde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

Im Januar 2016 erfolgte daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt in der Zeit vom 11. Januar 2016 bis einschließlich 29. Januar 2016 eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 19.01.2016 ein Unterrichts- und Erörterungstermin. Im Zeitraum Ende Dezember 2015 / Anfang Februar 2016 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Insbesondere aufgrund der Anregungen im Rahmen des Unterrichts- und Erörterungstermins wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienvoges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“ um die nordöstlichen Teilfläche des Flurstückes 848, Flur 3 der Gemarkung Vilsendorf erweitert. Hierdurch wird eine Vereinheitlichung der textlichen Festsetzungen für die baulich noch nicht genutzten Flächen im Plangebiet erreicht.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Der Bebauungsplan ist nunmehr als Entwurf zu beschließen und gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbau- und Grünfläche dar. An der östlichen Grenze liegt eine kleine Fläche innerhalb eines Straßennetzes III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraße).

Für die östlichen Flächen des Plangebietes wird im Bebauungsplan Nr. II/V 2.1 ein zusätzlicher überbaubarer Bereich festgesetzt, um den Siedlungsrand entlang der Vilsendorfer Straße zu schließen und dem Wohnbauflächenbedarf auch in Zukunft Rechnung zu tragen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in diesem Bereich als Grünfläche dar. Auf Grund der derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist ein Allgemeines Wohngebiet auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht entwickelbar.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung der neuen Planung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage

A	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienveges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“</p> <p>Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung - Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
B	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienveges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“</p> <p>Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2016 „Wohnbaufläche Epiphanienveg“)</p>
C	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienveges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Entwurf – Nutzungsplan - Bebauungsplan Entwurf – Gestaltungsplan - Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
D	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienveges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung
E	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienveges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artenschutzbeitrag (Stand: April 2016)
F	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienveges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prognose von Schallimmissionen (Stand: April 2016)
G	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienveges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“</p>



- Messung von Lichtimmissionen (Stand: April 2016)