

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	19.05.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	24.05.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 "Hagenkamp" für das Gebiet nördlich der Straße Hagenkamp, östlich (rückwärtig) der Straße Am Wellbach und südlich des Bachlaufes Wellbach für die Flurstücke 158, 157 und 1114 der Flur 56, Gemarkung Bielefeld im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB - Stadtbezirk Heepen -

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

BV Heepen, 14.11.2013, TOP 7; StEA 03.12.2013, TOP 21.2, Drucks.-Nr.6439/2009-2014

BV Heepen, 27.11.2014, TOP 8; StEA 20.01.2015, TOP 16.1, Drucks.-Nr.0525/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 43.00 „Hagenkamp“ für das Gebiet nördlich der Straße Hagenkamp, östlich (rückwärtig) der Straße Am Wellbach und südlich des Bachlaufes Wellbach wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist mit der Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Dies ist ortsüblich öffentlich gemäß § 3 (2) BauGB bekannt zu machen.
3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung einzuholen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Nachverdichtung im Ortsteil Baumheide innerhalb eines bestehenden Wohngebiets. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Bebauungsplanänderung wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Für erforderliche Erschließungsmaßnahmen soll mit dem Investor ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden. Kosten wie beispielsweise für Straßenbaumaßnahmen sind durch den Investor zu tragen. Die Kosten für die Entwässerungsanlagen werden durch Beiträge der Anlieger finanziert. Die Kosten für die Errichtung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen innerhalb des Plangebiets nach überschlägiger Ermittlung durch das zuständige Fachamt etwa 90.000€. Für die Unterhaltung dieser Einrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich etwa 360 €.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Dieser ist im weiteren Verfahren durch das zuständige Fachamt der Stadt Bielefeld zu ermitteln. Da im Plangebiet kein Spielplatz vorgesehen wird, soll ein nahegelegener Spielplatz aufgewertet werden. Die Kosten für die Aufwertung der Spielfläche in der Umgebung sind vom Investor zu tragen. Unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.)

Die Bezirksvertretung Heepen hat am 14.11.2013 und der Stadtentwicklungsausschuss hat am 03.12.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB gefasst. Gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und äußern kann.

Im Februar 2014 wurden daraufhin die frühzeitigen Beteiligungsschritte durchgeführt. Die Öffentlichkeit hatte Gelegenheit sich in einer Bürgerversammlung am 04.02.2014 in der Baumheideschule über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Fragen zu stellen. Zusätzlich lagen die Planunterlagen für die Dauer von drei Wochen im Bauamt sowie im Bezirksamt Heepen zur Einsichtnahme aus. Parallel wurden die Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Planung bezog zu diesem Zeitpunkt auch Flurstücke bis zur Straße Am Wellbach westlich des derzeitigen Geltungsbereichs ein. Es wurden im Wesentlichen

Anregungen und Hinweise vorgetragen, die sich unter anderem auf den Zuschnitt des Plangebiets, Beeinträchtigungen der Wohnqualität, auf den Verfahrensablauf, auf umweltbezogene Themen (u.a. Grünzug, Klima, Artenschutz, Boden, Lärm) und auf Maßnahmen der Ver- und Entsorgung bezogen haben. Zudem wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung und ein Bodengutachten von den zuständigen Fachbehörden als erforderlich erachtet.

Im Nachgang haben sich die Interessenslagen der Vorhabenträger geändert. Einer der beiden Vorhabenträger war nicht mehr bereit sich an der Planung und den entsprechenden Kosten zu beteiligen. Als Konsequenz wurde der Geltungsbereich auf die Grundstücke beschränkt, die im Eigentum des jetzigen Investors stehen. Aufgrund des von vormals etwa 3,4 ha auf nunmehr etwa 0,44 ha erheblich verkleinerten Geltungsbereichs treffen die bis zu diesem Verfahrensstand eingegangenen Anregungen und Hinweise im Wesentlichen nicht mehr zu. Da sich mit der vorliegenden erheblichen Verkleinerung des Plangebietes die Grundzüge der Planung geändert haben, wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB zu der geänderten Planung erneut durchgeführt, um auf Grundlage der dann eingehenden Stellungnahmen das Verfahren fortzuführen. Der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches und zur erneuten Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wurde am 27.11.2014 in der Bezirksvertretung Heepen sowie am 20.01.2015 im Stadtentwicklungsausschuss gefasst. Ein 2. Erörterungstermin hat daraufhin am 04.11.2015 in der Baumheideschule stattgefunden. Im Rahmen dieser Veranstaltung hatte die Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit sich über die Planung zu informieren und Fragen zu stellen. Zusätzlich wurden die Planunterlagen erneut für die Dauer von drei Wochen in der Zeit vom 26.10.2015- 13.11.2015 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.09.2015 gebeten bis zum 09.11.2015 Stellung zu der Planung zu nehmen.

Die Stellungnahmen aus der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie aus der Behördenbeteiligung wurden ausgewertet. Aus der Öffentlichkeit wurden im Wesentlichen Fragen, Anregungen und Hinweise zum Verfahrensablauf, zu möglichen Schäden bei Arbeiten an den Grundstücksgrenzen, zum neuen Geltungsbereich sowie zur technischen Erschließung und der Ver- und Entsorgung gestellt. Diese wurden im Rahmen des Erörterungstermins beantwortet. Weiterhin sind zwei schriftliche Stellungnahmen eingegangen, die sich für eine Einbeziehung von angrenzenden Grundstücksflächen in den Geltungsbereich aussprechen. Diesen Anregungen soll nicht gefolgt werden. Details zur Behandlung der eingegangenen Anregungen sind der Anlage A 1.1 zu entnehmen.

Von den Ver- und Entsorgungsträgern wurde auf die Notwendigkeit hingewiesen, Trassen für die verschiedenen Leitungen zu sichern. Hierzu wurde im Bereich der nördlichen Fläche zwischen dem Grünzug und dem befahrbaren Weg, sowie innerhalb des Weges, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Weiterhin sind Hinweise zur Erreichbarkeit der Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Bus, Stadtbahn) eingegangen. Neben den inhaltlichen Anpassungen sind redaktionelle Änderungen, Ergänzungen und Klarstellungen in Bezug auf die eingemessenen Höhenpunkte, die Bemaßung, die Zweckbestimmung der Grünfläche, den örtlichen Bauvorschriften, Hinweise zum Arten- sowie zum Immissionsschutz, den übergeordneten Planungszielen und den Ausführungen zu Kosten und Folgekosten erfolgt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Traufhöhe im WA2 gegenüber dem Vorentwurf geringfügig von 6,0 m auf 6,3 m erhöht wurde. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass aufgrund der gestiegenen Anforderungen im Zuge der Energieeinsparverordnung (ENEV) sich

unter anderem Auswirkungen auf die Ausführung (Dicke) der Wände bzw. Dächer ergeben. Die gewählte Traufhöhe von 6,3 m soll dem Umstand Rechnung tragen, dass hier zwei Vollgeschosse innerhalb des Traufbereiches umgesetzt werden können. Eine Erhöhung der Firsthöhe und damit der Gesamthöhe des Gebäudekörpers ist damit nicht verbunden. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden auf Grundlage der Anregungen angepasst und die entsprechenden Inhalte in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet. Zu den einzelnen Inhalten wird dazu auf die Anlage A der Vorlage verwiesen.

Zwischenzeitlich wurden ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Bodenuntersuchung vom Investor in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen jetzt vor. Der Artenschutzgutachter schlägt Maßnahmen vor, um gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine Betroffenheit (Schädigung, Tötung etc.) der hier vorkommenden Zwergfledermaus und anderer planungsrelevanter Tierarten auszuschließen. Die Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Gemäß dem Gutachter kommt es nicht zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten aufgrund der vorliegenden Planung. Der Bodengutachter konnte für die untersuchten Parameter im Boden nur geringe bis leicht erhöhte Konzentrationen feststellen, die aus seiner Sicht keine umweltrelevante Mobilisation der Schadstoffe aus den Böden erwarten lassen, die aufgrund der ehemaligen Nutzung als Rieselfelder resultieren. Es wurde vom Gutachter im Ergebnis die Verträglichkeit einer wohnbaulichen Nutzung ohne Einschränkungen nachgewiesen. Ein Erfordernis zu möglichen Maßnahmen in Bezug auf den Boden besteht somit nicht. Zu den genauen Inhalten wird auf die Anlage C verwiesen.

Im Ergebnis wird vorgeschlagen, die Planunterlagen als Entwurf zu beschließen.

Zu 2./3.)

Wenn die vorliegende Bebauungsplanänderung als Entwurf beschlossen wird, werden die Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB einschließlich der umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung können die Planunterlagen von jedermann eingesehen sowie Hinweise und Anregungen zu der Planung vorgetragen werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgen.

Kurzfassung der Planungsziele:

Planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Die überplante Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“. Dieser überplant den vorliegenden Änderungsbereich als Kleinsiedlungsgebiet (WS) und zielt hier auf aufgelockerte Bebauungsstrukturen in einer geringen Dichte ab. Die Fläche ist im südlichen Teilbereich bereits bebaut, im Norden bestehen noch ungenutzte nicht erschlossene Baulandreserven. Ein schmaler, nördlicher Randstreifen ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Dieser Randstreifen ist Bestandteil des Grünzugs entlang des Wellbachs, der hier durch den Ortsteil Baumheide verläuft. Das städtebauliche Umfeld

ist im Westen, Südwesten und Osten durch aufgelockerte Wohnbebauung aus Einzel- oder Doppelhäusern sowie teils noch unbebauten Restflächenpotenzialen geprägt. Im Süden grenzt die Straße „Hagenkamp“ an.

Planungsziele und Planinhalte

Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ wird ein bestehendes Kleinsiedlungsgebiet ordnend überplant. Wesentliches Ziel ist es, zu Nachverdichtungszwecken eine kleinteilige Wohnbebauung in Anlehnung an die umgebenden aufgelockerten Wohnbaustrukturen umzusetzen. Die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke sollen in einem aus städtebaulicher Sicht vertretbaren Maß erhöht und die Erschließung planungsrechtlich gesichert werden. Indem die in der Ursprungsplanung festgesetzten Nutzungsmaße angepasst, die überbaubaren Flächen neu geordnet und insgesamt mehr Baumöglichkeiten geschaffen werden, soll auf eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden abgezielt werden. Weiter wird die Art der baulichen Nutzung gemäß heutiger Zielvorstellungen von einem Kleinsiedlungsgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geändert. Aus städtebaulicher Sicht ist die Nachverdichtung zu Wohnbauzwecken grundsätzlich sinnvoll.

Das Plankonzept sieht eine Bebauung mit sieben Einfamilienhäusern vor, davon kann ein Wohngebäude entlang der Straße Hagenkamp als Doppelhaus errichtet werden. Das bestehende Wohnhaus im Süden des Plangebiets soll zur Umsetzung des Plankonzepts abgerissen werden. Die Mindestgröße der Grundstücke für Einzelhäuser wird auf 500 m² und für Doppelhaushälften auf 250 m² festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen soll auf eine pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte beschränkt werden, so dass hier insgesamt maximal acht Wohnungen ermöglicht werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit zwei vorgegeben.

Durch ergänzende Vorgaben zu den Gebäudehöhen und der Vorgabe der überbaubaren Grundstücksflächen trägt die Planung dazu bei, dass sich die geplante Bebauung verträglich in die umgebenden kleinteiligen, aufgelockerten Bebauungsstrukturen einfügt.

Es ist vorgesehen die rückwärtigen privaten Flächen über einen befahrbaren Wohnweg inkl. Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug von der Straße Hagenkamp im Süden zu erschließen.

Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB ohne Umweltprüfung sind hier gegeben.

Moss

Bielefeld, den

Beigeordneter

A	Teil A 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ (Stand April 2016) – Nutzungsplan Vorentwurf (Verkleinerung) – Auswertung der erneuten frühzeitigen Beteiligungsverfahren Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
B	Teil B 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ (Stand April 2016) – B-Plan-Entwurf, Nutzungsplan – Angabe der Rechtsgrundlagen – Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt
C	Teil C 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ (Stand April 2016) – Begründung zum Entwurf