

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Jöllenbeck</b>	27.10.2016	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	08.11.2016	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	17.11.2016	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 -

- **Beschluss über Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

#### Überschlägige Kostenschätzung:

- öffentliche Entwässerungseinrichtungen: ca. 200.000,- € (inkl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten)
- Unterhaltung der Entwässerungsanlagen: ca. 1.700,- € / Jahr
- Schülerbeförderung: ca. 2.500,- € / Jahr
- Folgekosten und Abschreibungen für die neu hinzukommende Verkehrsfläche einschließlich der Beleuchtung: ca. 24.000,- € / 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

Entwurfsbeschluss: BV Jöllenbeck, 19.05.2016, Ö 9  
StEA, 24.05.2016, Ö 15.2, Drucksachen-Nr. 3109/2014-2020

### Beschlussvorschlag:

1. Die Äußerungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. II/V 2.1 werden gemäß Anlage A 1 zur Kenntnis genommen.

### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. II/V 2.1 (Ifd. Nr. 1-7) wird gemäß der Anlage A 2 Pkt. 1
  - nicht stattgegeben (Ifd. Nrn. 1a-1d, 1f, 2a-2d, 2f, 3a-3b, 3d, 3f, 4a-4d, 5a-5d, 5f, 6a-6d, 6f-6g, 7a-7d, 7f),
  - teilweise stattgegeben, teilweise nicht stattgegeben (Ifd. Nr. 3e),
  - als Hinweis zur Kenntnis genommen (Ifd. Nrn. 1e, 2e, 3c, 5e, 6e, 7e).
3. Den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. II/V 2.1 (Ifd. Nr. 1-12) wird gemäß der Anlage A 2 Pkt. 2
  - als Hinweis zur Kenntnis genommen (Ifd. Nrn. 4)
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. II/V 2.1 werden gemäß der Anlage A 2 Pkt. 3 beschlossen.
5. Der Bebauungsplan Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienveges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohn-bebauung“ (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 § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
6. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.
7. 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 200.000,- € (inkl. MwSt, ohne Bauverwaltungs-kosten). 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 Folgekosten und Abschreibungen für die neu hinzukommende Verkehrsfläche einschließlich der Beleuchtung betragen ca. 24.000,- € / Jahr.

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.

## **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

### Örtliche Gegebenheiten:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienveges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“ liegt im Stadtteil Vilsendorf im Bezirk Jölllenbeck. 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 m<sup>2</sup>.

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 „Epiphanienveg“. Die südliche Verlängerung des Epiphanienveges 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 Epiphanienveges 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 Epiphanienveges 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

Unterrichtungs- 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 Epiphanienveges 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 wurde 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.

Am 24.05.2016 (vgl. Drucksachenummer 3109/2014-2020) wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienveges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“ nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Jöllenbeck am 19.05.2016 gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.07.2016 bis einschließlich 12.08.2016 sind 7 Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist in der Zeit vom 02.06.2016 bis einschließlich 11.07.2016 ein Hinweis der Deutsche Telekom Technik GmbH vorgetragen worden, der jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung betrifft. Ansonsten sind weder Bedenken noch Anregungen geäußert worden. Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. II/V 2.1 haben sich aus den eingegangenen Stellungnahmen demnach nicht ergeben, eine erneute Offenlage ist demzufolge nicht erforderlich.

Die von der Verwaltung in der Anlage A 2 Pkt. 3 vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen, haben überwiegend einen klarstellenden, redaktionellen Charakter.

Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge haben, sind hiermit nicht verbunden.

Hauptpunkt der Planänderungen ist die Aufnahme von zwei Sichtdreiecken aus Verkehrssicherheitsgründen und die damit verbundene Vergrößerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (um weniger als 1 m<sup>2</sup> Fläche). Ebenfalls wird die Fläche für das Regenrückhaltebecken, anstatt der bisherigen Doppelfestsetzung „Öffentliche Grünfläche“ und „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“, nun gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als „Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“ festgesetzt. Zudem wurden gegenüber dem Entwurf die textlichen Festsetzungen und die Begründung geringfügig geändert, ergänzt bzw. konkretisiert.

Die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. II/V 2.1 zum Bebauungsplan wurden entsprechend angepasst.

## 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.

Clausen  
Oberbürgermeister

Bielefeld, den

## Übersicht der Beschlussvorlage

**A1**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienveges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“**

**Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

**A2**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienveges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“**

**Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

- Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung
- Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Änderungsvorschläge der Verwaltung

**B**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienveges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“**

Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2016 „Wohnbaufläche Epiphanienvogelweg“)

**C**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienvogelweges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“**

- Bebauungsplan Entwurf – Nutzungsplan
- Bebauungsplan Entwurf – Gestaltungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

**D**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienvogelweges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“**

- Begründung

**E**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienvogelweges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“**

- Artenschutzbeitrag (Stand: April 2016)

**F**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienvogelweges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“**

- Prognose von Schallimmissionen (Stand: April 2016)

**G**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienvogelweges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“**

- Messung von Lichtimmissionen (Stand: April 2016)