

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	09.03.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	14.03.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 13.5 "Wohnbebauung nördlich Am Homersen" für das Gebiet nördlich der Straße Am Homersen und südöstlich der Wohnbebauung entlang der Straße Am Alten Bauhof im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Heepen -

**Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen
gem. §§ 3(1) und 4(1) Baugesetzbuch (BauGB)**

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

BV Heepen, 22.01.2015, TOP 15; StEA 03.02.2015, TOP 18.1, Drucks.-Nr.0791/2014-2020

BV Heepen, 26.02.2015, TOP 5.1; StEA 03.03.2015, TOP 4.5, Drucks.-Nr.0791/2014-2020

Hinweis:

Bei Umsetzung der Planung können maximal 8 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern entstehen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/H 13.5 "Wohnbebauung nördlich Am Homersen" für das Gebiet nördlich der Straße Am Homersen und südöstlich der Wohnbebauung entlang der Straße Am Alten Bauhof ist um das etwa 0,25ha große Grundstück im westlichen Bereich des ehemaligen Plangebiets (Flurstück 257) zu reduzieren. Für die genaue Abgrenzung ist die im Bebauungsplanvorentwurf eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.

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

2. Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 13.5 "Wohnbebauung nördlich Am Homersen" für das Gebiet nördlich der Straße Am Homersen und südöstlich der Wohnbebauung entlang der Straße Am Alten Bauhof ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung beruht auf einer privaten Initiative. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein sogenannter Dreiecksvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Für erforderliche Erschließungsmaßnahmen soll mit dem Investor bis zum Satzungsbeschluss ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden. Während des Verfahrens sind darüber hinaus von den zuständigen Fachämtern fachliche Anforderungen mitzuteilen, die zu berücksichtigen sind. Mögliche Kosten die daraus entstehen z.B. für Spielflächenaufwertungen sind vom Investor zu tragen.

Unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 03.03.2015 und nach vorheriger Beratung von der Bezirksvertretung Heepen am 26.02.2015 gefasst. Zwischenzeitlich wurde die Planung konkretisiert und der Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde das Plangebiet um eine Teilfläche im Südwesten verkleinert, da der Grundstückseigentümer sich gegen eine Überplanung seines Flurstücks 257 ausgesprochen und keine Absichten hat, sein großes Grundstück nachzuverdichten. Die genaue Abgrenzung kann dem Nutzungsplan des Bebauungsplanvorentwurfs entnommen werden.

Auf Grundlage des Vorentwurfs soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden. Der Öffentlichkeit soll Gelegenheit zur Einsichtnahme der Planunterlagen sowie zur Abgabe von Stellungnahmen gegeben werden. Dazu sollen die Planunterlagen öffentlich ausgelegt und ein Unterrichts- und Erörterungstermin durchgeführt werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt gemacht werden. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Trägerbeteiligung soll dann der Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Anlass und Ziele der Planung

Im Nordosten des Ortsteils Heepen liegt am Siedlungsrand eine im Siedlungskörper verbliebene größere Freifläche, die bereits an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben ist. Im untergeordneten Umfang wird diese Fläche bereits zu Wohnbauzwecken genutzt. Ein Investor beabsichtigt, die hier vorhandenen Restflächenpotentiale unter Einbezug der bereits vorhandenen kleinteiligen Bebauung sinnvoll zu ergänzen und weiterzuentwickeln. Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich ihrer Erscheinungsweise verträglich in die umliegenden, aufgelockerten Wohnbaustrukturen einfügen und den Ortsrand städtebaulich abrunden. Mithilfe eines Bebauungsplanverfahrens soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht werden, die hier kleinteilige Strukturen aus Einfamilienhäusern mit Hausgärten planungsrechtlich absichert.

Im Rahmen der Innenentwicklung sollen diese Flächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einer Wohnbauentwicklung zugeführt werden, um so dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Weiter soll die Erschließung geregelt und das Plangebiet durch die Umsetzung einer durchgehenden Wegeverbindung sinnvoll in das umgebende Siedlungsgefüge integriert werden. Ein Planungserfordernis im Sinne des §1 (3) BauGB ist gegeben, um die Flächen und ihre Erschließung gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Bielefeld planungsrechtlich zu entwickeln.

Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Heepen hat ein eigenes Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und zahlreichen öffentlichen und privaten Einrichtungen. Das Plangebiet liegt östlich des Zentrums am Stadtrand und ist im Norden, Süden und Westen durch aufgelockerten Wohnbaubestand mit Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

Die Gebäude der näheren Umgebung wurden überwiegend „1 ½-geschossig“ (ein Geschoss innerhalb der Traufe plus ausgebautes Dach als zweites Vollgeschoss) errichtet. In der Straße „Kleiner Patt“ wurden auch einige Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen innerhalb der Traufe errichtet. Die Dachlandschaft ist überwiegend von Satteldächern mit einer Dachneigung von 35° – 45° geprägt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vier Einfamilienhäuser, die in eingeschossiger Bauweise errichtet worden sind. Die Dachlandschaft ist überwiegend durch Satteldächer geprägt, untergeordnet wurden Walmdächer umgesetzt. Ferner befindet sich ein leerstehendes Gebäude im Plangebiet, welches nicht mehr genutzt wird. Die unbebauten Teilbereiche werden im Wesentlichen als Pferdewiese und Gartenland genutzt. Angrenzend stocken verschiedene Gehölze, bestehend aus

einzelnen Bäumen sowie Baum- und Strauchgruppen. Nordöstlich im Plangebiet befindet sich eine Linde, die als Naturdenkmal ausgewiesen ist.

Weiterhin befindet sich im nördlichen Anschluss an das Plangebietes ein öffentlicher Spielplatz direkt an der Ecke, eine Kindertagesstätte (KiTa) in ca. 160 m Entfernung und die Bushaltestelle „Am alten Bauhof“ in ca. 220m Entfernung (jeweils von der nördlichen Anbindung des Plangebietes aus gemessen). Zudem erreicht man an der Amtmann-Bullrich-Straße 22 in ca. 400 m Entfernung (von der südlichen Anbindung des Plangebietes aus gemessen) ein Nahversorgungszentrum mit Lebensmittelmärkten und –discounter.

Städtebauliches Konzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Um das neue Wohngebiet besser an die ÖPNV-Haltestelle „Am alten Bauhof“, den nördlich gelegenen Spielplatz und die ebenfalls dort zukünftig vorhandene Kita anzubinden, soll von der Straße „Am Homersen“ im Süden des Plangebiets die derzeit vorhandene Wegeverbindung auf der privaten Fläche entlang des östlichen Plangebietsrands künftig Richtung Norden bis zur Straße Am Alten Bauhof verlängert werden. Im Zuge der weiteren Bebauung des Gebiets soll die vorhandene Wegeverbindung ausgebaut und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die neue Wegeverbindung erhöht die Durchlässigkeit des Gebiets für Fußgänger und Radfahrer. Während die Straße „Am alten Bauhof“ (oberhalb des Plangebiets) noch beidseitig bebaut ist, ist die Straße „Im Röken“, die im Süden die Verlängerung des derzeitigen Privatwegs darstellt und den Siedlungsrand definiert, nur einseitig bebaut. Das vorhandene Plangebiet vermittelt nun zwischen diesen beiden Siedlungsändern. Die beidseitige Bebauung der Straße „Am alten Bauhof“ endet mit einem Bestandsgebäude und einer großen Linde, die in der Liste der Naturdenkmäler (Nr.2.3-36) eingetragen ist. Ab dort Richtung Süden wird die neue Straße (an alter Stelle) nur einseitig bebaut. Die drei neuen Häuser, die dort entstehen, sollen in Anlehnung an die Häuser des nördlichen Siedlungsrandes (nordöstlich der Straße „Am alten Bauhof“) straßenbegleitend und traufständig zur Landschaft stehen. So soll der Siedlungsrand baulich gefasst werden. Um das zu überplanende Gebiet auch in der Tiefe erschließen zu können, wird nun ausgehend von der neu ausgebauten Straße, die den Siedlungsrand definiert, eine Stichstraße ins Innere geleitet. Zu dem Bestandsgebäude (Am Homersen 23a) gruppieren sich fünf weitere Gebäude um einen kleinen Platz herum. Dieser Platz ist groß genug gewählt, um ein dreiaxsiges Müllfahrzeug dort wenden lassen zu können.

Die neu hinzutretende Bebauung soll sich in Größe und Gestaltung dem vorhandenen Gebietscharakter anpassen. Daher wird eine Bebauung der Fläche mit „1 ½-geschossigen“ Einzelhäusern mit Satteldach und 1 WE auf ungefähr 500m² großen Grundstücken vorgeschlagen. Die im Plangebiet vorhandenen und weiter genutzten Bestandsgebäude werden in das städtebauliche Konzept integriert und planungsrechtlich abgesichert.

Der Rat der Stadt hat beschlossen, dass in allen Bebauungsplänen 25% der Wohnungen im öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau errichtet werden sollen. Bei diesem B-Plan erscheint es berechtigt, eine Ausnahme zuzulassen, da die städtebauliche Gestalt der näheren Umgebung eine Prägung aufweist, die mehrgeschossigen Wohnungsbau als Fremdkörper erscheinen lassen und sich hier nicht harmonisch einfügen würde. Zu den ausführlichen Gründen wird dazu auf die Anlage B Seite 11 verwiesen.

Abgrenzung des Plangebietes und Verfahren

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße „Am Homersen“, südöstlich der Wohnbebauung entlang der Straße „Am Alten Bauhof“ und westlich der Ackerflächen entlang der Hauptstraße „Ostring“. Es ist etwa 0,93 ha groß.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“ 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
Beigeordneter

Bielefeld, den

A	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“ (Stand Februar 2017)</p> <ul style="list-style-type: none">– B-Plan-Vorentwurf, Nutzungsplan– Angabe der Rechtsgrundlagen– Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt
----------	---

B	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“ (Stand Februar 2017)</p> <ul style="list-style-type: none">– Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung (Begründung zum Vorentwurf)
----------	---