

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	17.05.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.05.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H13.5 "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 -

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Öffentliche Kanäle ca. 167.000€

Entwässerungseinrichtungen ca. 865 € / Jahr

Straßenbau ca. 2.600 € / Jahr.

Abschreibungen ca. 3.200 € / Jahr

Schulbeförderungskosten 525€ pro Schüler / Jahr

Zu einem späteren Zeitpunkt entstehen derzeit nicht konkret bezifferbare Kosten für die Herstellung des Fuß und Radweges und den Grunderwerb der dazu notwendigen Flächen.

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

BV Heepen, 22.01.2015, TOP 14; 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

BV Heepen, 09.03.2017, TOP 8; StEA 14.03.2017, TOP 19.1, Drucks.-Nr.4411/2014-2020

BV Heepen, 25.01.2018, TOP 8; StEA 30.01.2018, TOP 24.1, Drucks.-Nr.5948/2014-2020

Hinweis:

Bei Umsetzung der Planung sind insgesamt maximal 20 Wohnungen möglich. Diese können in 10 neuen Wohnhäusern mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten entstehen. Die Quote zur Umsetzung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau wird nicht umgesetzt.

Beschlussvorschlag:

1. Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H13.5 "Wohnbebauung nördlich Am Homersen" für das Gebiet nördlich der Straße Am Homersen und südöstlich der Wohnbebauung entlang der Straße Am Alten Bauhof wird mit der Begründung gemäß § 2(a) Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß §13a BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
Ort und Dauer der Auslegung sind ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer ergänzenden Wohnbebauung im Ortsteil Heepen innerhalb eines bestehenden Wohngebiets. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Neuauflistung des Bebauungsplans wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag wurde bereits abgeschlossen. Für erforderliche Erschließungsmaßnahmen wird mit dem Investor bis zum Satzungsbeschluss ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Kosten für die erforderlichen Verkehrsflächen im Plangebiet werden vom Investor getragen. Die Kosten für die öffentlichen Kanäle betragen nach einer überschlägigen Schätzung etwa 167.000 €, davon entfallen 96.000 € auf die Schmutzwasserkanalisation und 71.000 € auf die Regenwasserkanalisation. Diese Kosten werden von der Stadt getragen und über Gebühren refinanziert. Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen Spielflächenbedarf von 72 m² auslösen. Das zuständige Fachamt hat auf Grundlage des Vorentwurfes die Kosten für die Aufwertung eines bestehenden Spielplatzes an der Straße „Am Alten Bauhof“ auf Grundlage der im Vorentwurf dargestellten Anzahl der neuen Wohneinheiten mit etwa 6.200 € beziffert. Die Anzahl der im Gebiet möglichen Wohneinheiten hat sich zum Entwurf geändert, so dass der Bedarf bis zum Abschluss des Verfahrens neu ermittelt wird.

Weiter entstehen Folgekosten für die Stadt. Diese belaufen sich für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen auf ca. 865 € / Jahr.

Für den Straßenbau betragen diese ca. 2.600 € / Jahr. Zusätzlich fallen für die Nutzungsdauer Abschreibungen in Höhe von ca. 3.200 € jährlich an.

Kinder, die in diesem Bereich Wohnen, haben Anspruch auf Fahrkostenerstattung, sobald sie eine Gesamtschule besuchen. Diese sind je Schüler mit ca. 525 € / Jahr zu veranschlagen.

Zu einem späteren Zeitpunkt entstehen derzeit nicht konkret bezifferbare Kosten für die Herstellung des Fuß und Radweges und den Grunderwerb der dazu notwendigen Flächen.

Geförderter Wohnungsbau:

Beim vorliegenden Bebauungsplan soll die 25% Quote (geförderter Wohnungsbau) nicht umgesetzt werden. Da die städtebauliche Gestalt der näheren Umgebung aus Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, würden sich Mehrfamilienhäuser aus städtebaulicher Sicht nicht in den umgebenden Gebäudebestand einfügen. Weiter sollen aufgrund der Sackgassensituation ausdrücklich nur kleinteilige Gebäudekörper mit wenigen Wohneinheiten vorbereitet werden, die insgesamt kein hohes Verkehrsaufkommen in dieser Ortsrandlage von Heepen nach sich ziehen. Zu den ausführlichen Gründen wird dazu auf die Anlage B Seite 11 verwiesen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1) Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 03.03.2015 nach vorheriger Beratung von der Bezirksvertretung Heepen am 26.02.2015 gefasst. Die Bezirksvertretung Heepen hat am 09.03.2017 und der Stadtentwicklungsausschuss hat am 14.03.2017 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gefasst. 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.

Gemäß § 13a (3) 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. Der Erörterungstermin zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 09.05.2017 in der Grundschule „Am Homersen“ statt. Im Rahmen der Veranstaltung wurde der Vorentwurf erörtert und dazugehörige Fragestellungen beantwortet. Zudem bestand die Möglichkeit, schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben. Aus der Öffentlichkeit wurden im Wesentlichen Fragen, Anregungen und Hinweise zur verkehrlichen Erschließung der neuen Gebäude, zum Fußweg und zur Stellplatzsituation gestellt. Diese wurden im Rahmen des Erörterungstermins beantwortet. Weiter wurden Bedenken zum erwarteten Baustellenverkehr geäußert. Die Bedenken beziehen sich auf die Umsetzung und nicht auf das Bebauungsplanverfahren. Der Vorhabenträger hat in der Umsetzung auf einen geordneten Ablauf der Baumaßnahmen hinzuwirken. Zusätzlich sind schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 27.03.2017 bis einschließlich 10.05.2017 durchgeführt. Die Behörden haben Anregungen und Hinweise zum Naturschutz, zum Spielflächenbedarf, Energieeffizienz, zum Stadtklima, Lärmschutz, Wärmeversorgung, Schuleinzugsbereich, zur Bauordnung, technischen Ver- und Entsorgung, Abfallentsorgung und zur ÖPNV-Anbindung vorgetragen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte vorgetragenen Stellungnahmen sind in den Tabellen der Anlage A zusammengefasst und unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet worden. Um die Nachvollziehbarkeit in der Beschlussvorlage zu erleichtern, erfolgt die Numerierung der Stellungnahmen in den Tabellen unter Punkt A.1 fortlaufend.

Neben inhaltlichen Anregungen wurden auch redaktionelle Änderungen, Ergänzungen sowie Hinweise aufgenommen. 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 (Abwägungsmatrix) der Vorlage verwiesen.

Die Beschlussfassung des Vorentwurfs sieht eine direkte Wegeverbindung zwischen den Straßen „Am Homersen“ und „Am Alten Bauhof“ vor. Der hier geplante Fuß- und Radweg führt über Flächenanteile, über die der Investor keine Verfügung hat. Auch ist der Eigentümer nicht bereit entsprechende Flächen für diese Wegeverbindung abzutreten.

Um eine tatsächlich umsetzbare Lösung zu erreichen, wurden zwischen den beteiligten Parteien verschiedenen Varianten der Wegeführung diskutiert. Diese Varianten wurden anschließend auf ihre Funktionalität und Umsetzbarkeit geprüft. Am 30.01.2018 wurde zu diesen Varianten ein Grundsatzbeschluss im Stadtentwicklungsausschuss gefasst.

Dieser sieht vor, dass zur Sicherung des Planungszieles weiterhin eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung nach Norden in Richtung der Straße „Am Alten Bauhof“ als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich festgesetzt wird. Damit könnte der Weg zu einem späteren Zeitpunkt auf Kosten der Stadt Bielefeld realisiert werden, z. B. wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden würde.

Um eine direkt umsetzbare Lösung zu erreichen, wird ein Geh- und Fahrrecht auf den Flächen des Investors vorgesehen. Dieses Geh- und Fahrrecht kann durch die bestehende Flächenverfügbarkeit

als Fuß- und Radweg im Erschließungsvertrag gesichert werden und somit im Zuge der Realisierung des Baugebietes umgesetzt werden.

Das Vorgehen in dieser besonderen Situation wird als verhältnismäßig angesehen, da einerseits eine praktikable und unmittelbar umsetzbare Lösung erzielt wird, andererseits grundsätzlich davon ausgegangen wird, dass die funktional wünschenswertere Wegeführung zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden kann.

Zu 2./3.)

Wenn die vorliegende Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H13.5 "Wohnbebauung nördlich Am Homersen" als Entwurf beschlossen wird, werden die Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB einschließlich der umweltbezogenen Unterlagen 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.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Anlass und Ziele der Planung

Im Nordosten des Ortsteils Heepen liegt am Siedlungsrand eine im Siedlungskörper verbliebene 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. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht werden, die hier kleinteilige Strukturen aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit Hausgärten planungsrechtlich absichert.

Im Rahmen der Innenentwicklung sollen diese Flächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einer Wohnbauentwicklung zugeführt werden. Weiter soll die Erschließung geregelt und das Plangebiet durch die Umsetzung einer durchgehenden Wegeverbindung sinnvoll in das umgebende Siedlungsgefüge integriert werden. Aus den genannten Gründen wird die vorliegende Planung für sinnvoll und vertretbar erachtet.

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.

Städtebauliches Konzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Plankonzept sieht eine zusätzliche Bebauung mit insgesamt zehn Ein- und Zweifamilienhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen vor. Durch Vorgaben zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur Dachform (Satteldach) und Dachneigung (35-45°) soll auf eine „1 ½“-geschossige Erscheinungsweise der Gebäudekörper abgezielt werden. Es ist beabsichtigt, die Flächen wie die angrenzende Wohnbebauung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO zu überplanen. Die Baugrenzen sollen so angeordnet werden, dass insgesamt eine flächensparende und dennoch aufgelockerte Bebauung umgesetzt werden kann, die sich verträglich in den umgebenden Wohnbestand einfügt. Die im Plangebiet vorhandenen und weiter genutzten Bestandsgebäude werden planungsrechtlich abgesichert, lediglich das bestehende Wohngebäude im Nordosten des Plangebiets (neben der alten großen Linde) soll nicht abgesichert werden, da die Eigentümer beabsichtigen dieses Wohngebäude

perspektivisch aufzugeben und hier später neue Wohngebäude etwas abgerückt von der bestehenden großen Linde zu errichten. Die hier vorgesehene Bebauung soll den Siedlungsrand künftig städtebaulich abrunden. Die Anzahl der Wohneinheiten soll im Wohngebiet auf zwei pro Wohngebäude beschränkt werden. Damit wird es ermöglicht, falls sich beispielsweise aus familiären Gründen (Stichwort: pflegende Angehörige oder erwachsene Kinder) die Notwendigkeit oder der Wunsch ergibt im gleichen Gebäude zu wohnen, zwei voneinander abgegrenzte Wohnungen unterzubringen.

Die Anbindung des Plangebietes soll über einen 5,5 m breiten Erschließungsstich für PKW erfolgen, der im Süden an die Straße „Am Homersen“ anbindet. Die angedachte Wegeführung nimmt hier am Siedlungsrand bestandsorientiert die heute hier über das Flurstück verlaufende Führung der Zufahrtssituation auf. Im weiteren Verlauf führt dieser ins Innere des Plangebietes und endet dort im Westen als Wendehammer mit Wendemöglichkeiten für PKW. Von der Planstraße aus soll ein Fuß- und Radweg in Richtung Norden weiter bis zur Straße „Am Alten Bauhof“ geführt werden. Somit soll eine gute Anbindung des Neubaugebietes für Fußgänger und Radfahrer an die nördlich an der Altenhagener Straße gelegene ÖPNV-Haltestelle „Am alten Bauhof“, den Spielplatz sowie eine künftig vorgesehene Kita gewährleistet werden. Die vorgesehene Wegeverbindung kann weiter dazu beitragen die Durchlässigkeit des Wohnsiedlungsbereichs im Osten von Heepen für die Bewohner der umgebenden Wohnquartiere sicherzustellen. Die nördlichen Teilflächen des Plangebietes sollen über die Straße „Am Alten Bauhof“ angebunden werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

A	<p>Frühzeitige Beteiligung</p> <p>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“</p> <p>(Stand April 2018)</p> <ul style="list-style-type: none">- Nutzungsplan Vorentwurf (Verkleinerung)- Auswertung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB- Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
----------	---

B	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“</p> <p>(Stand April 2018)</p> <ul style="list-style-type: none">- B-Plan-Entwurf, Nutzungsplan- B-Plan-Entwurf, Gestaltungsplan- Angabe der Rechtsgrundlagen- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt
----------	--

C	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“</p> <p>(Stand April 2018)</p> <ul style="list-style-type: none">- Begründung (Entwurf)
----------	--