

Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium | Sitzung am | Beratung |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Bezirksvertretung Heepen | 21.06.2018 | öffentlich |
| Stadtentwicklungsausschuss | 26.06.2018 | öffentlich |
| Rat der Stadt Bielefeld | 05.07.2018 | öffentlich |

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/H8 "Heepen-Abgunst" für das Gebiet Baugebiet Rote Erde westlich des Bentruuperheider Weges und östlich der Grünanlage am Ölteich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Stadtbezirk Heepen -

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

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Aufstellungsbeschluss B-Plan: BV, 17.06.2015, TOP 8; StEA, 23.06.2015, TOP 21.1, Drucks.-Nr. 1544/2014-2020, Veränderungssperre BV, 25.02.2016, TOP 7, StEA, 01.03.2016, TOP 20.1, Rat 10.03.2016, TOP 12, Drucks.-Nr. 2728/2014-2020, Vorentwurf BV, 16.06.2016, TOP 8, StEA, 28.06.2016, TOP 17.1 Drucks.-Nr. 3253/2014-2020, Entwurf BV, 09.03.2017, TOP 7, StEA, 14.03.2017, TOP 19.2 Drucks.-Nr. 4323/2014-2020, Verlängerung Veränderungssperre BV, 18.05.2017, TOP 6, StEA, 23.05.2017, TOP 20.1, Rat 01.06.2017, TOP 14, Drucks.-Nr. 4568/2014-2020, 2. Entwurf BV, 25.01.2018, TOP 9, StEA, 30.01.2018, TOP 24.2 Drucks.-Nr. 5857/2014-2020

Hinweis:

Durch die vorliegende Planung werden gegenüber dem Ursprungsplan zwei zusätzliche Baumöglichkeiten für Einzel- bzw. Doppelhäuser für insgesamt etwa zwei bis vier zusätzliche Wohnungen vorbereitet. Die 25% Quote (geförderter Wohnungsbau) wird nicht umgesetzt.

Beschlussvorschlag:

1. Den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird gemäß Vorlage Anlage A.1 (Ifd. Nrn. 1-12) gefolgt, teilweise gefolgt bzw. nicht gefolgt, der Einarbeitung in das Planverfahren wird zugestimmt.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB wird gemäß Anlage A.2 gefolgt (Ifd. Nrn. 1 – Stadtwerke Bielefeld, 7 – Untere Denkmalbehörde), teilweise gefolgt (Ifd. Nrn. 2 – moBiel, 5 – Untere Naturschutzbehörde). Die sonstigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit allgemeinen Hinweisen oder Bedenken werden gemäß Anlage A.2 zur Kenntnis genommen (Ifd. Nrn. 3 – Bezirksregierung Detmold, 4 – Tennet TSO, 6 – Untere Wasserbehörde).
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Anlage A.3, Punkte Ifd. Nrn. 1-5 beschlossen.
4. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß §§ 4a(3) BauGB i.V.m. § 4(2) BauGB werden gemäß Anlage A.4 zur Kenntnis genommen (Ifd. Nrn. 1 – Stadtwerke, 2 - Bezirksregierung, 3 – Tennet TSO).
5. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Anlage A.5, Punkte A.5.1 bis A.5.4 beschlossen.
6. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/H8 „Heepen-Abgunst“ wird als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
7. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/H8 „Heepen-Abgunst“ mit ihren Bestandteilen wird gebilligt.
8. Der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/H8 „Heepen-Abgunst“ ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird vom Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld nicht.

Geförderter Wohnungsbau

Die vorliegende Bebauungsplanänderung überplant ein bereits bestehendes Wohngebiet aus Ein- und Zweifamilienhäusern am südöstlichen Ortsrand von Heepen. Ziel ist es die umfangreich erteilten Befreiungstatbestände in dem Plangebiet planungsrechtlich abzusichern und die gestalterischen Festsetzungen zu den Dächern zu konkretisieren. Soweit sinnvoll werden durch die Stadt neue Baumöglichkeiten auf privaten Flächen von Einzeleigentümern nur in einem geringen Umfang vorbereitet. Da die überplanten Flächen im Eigentum von verschiedenen Einzeleigentümern liegen und hier kein Investor neue Wohnbaumöglichkeiten anstrebt, erscheint die Umsetzung der Quote mangels Vertragspartner insgesamt nicht praktikabel.

Begründung zum Beschlussvorschlag

Zu 1.)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum August/September 2016 statt, die Träger öffentliche Belange wurden im Zeitraum Juli/August 2016 beteiligt. Aus der Öffentlichkeit wurde der Wunsch geäußert die Baumöglichkeiten auf einem Grundstück in Anlehnung an die erteilten Sammelbefreiungen aus dem Jahr 2004 etwas zu erweitern. Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Wesentlichen Anregungen und Hinweise zu einer möglichen Buswendeschleife, zum Leitungsbestand der Ver- und Entsorgungsträger, zur Erschließung, zur Vorgartenfestsetzung und zum Umgang mit der landwirtschaftlichen Fläche im

Plangebiet mitgeteilt. Nach Auswertung der in diesem Verfahrensschritt vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung als Entwurf erarbeitet. Die Ergebnisse aus diesem frühzeitigen Verfahrensschritt sind in Abwägung der unterschiedlichen fachlichen Belange in die Planunterlagen eingeflossen.

Zu 2./3.)

Der Entwurfsbeschluss wurde durch die Bezirksvertretung Heepen am 09.03.2017 und vom Stadtentwicklungsausschuss am 14.03.2017 gefasst. Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes zur Einsichtnahme der Planunterlagen für die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand daraufhin in der Zeit Mai/Juni 2017 statt. Ebenfalls im Zeitraum Mai/Juni 2017 wurde die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt. Im Beteiligungsverfahren wurden abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise von den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die während des o.g. Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise haben sich im Wesentlichen auf erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, auf den ÖPNV-Anschluss, Hinweise zum Artenschutz, Anregungen zur Festsetzung von Einfriedungen, auf das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan, allgemeine Hinweise des Denkmalschutzes und Hinweise zu den Auswirkungen auf die Schulentwicklungsplanung bezogen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden angepasst oder ergänzt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und der Berücksichtigung im Bebauungsplan wurde ein erneuter Beteiligungsschritt erforderlich.

Zu 4./5.)

Die erneute Entwurfsoffenlage gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgte vom 23.02.2018 – 26.03.2018. Parallel erfolgte von Anfang Februar bis Mitte März 2018 die erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde von der Bezirksregierung Detmold erneut auf das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) verwiesen. Die Darstellungen des wirksamen FNP weichen nur geringfügig in Randbereichen von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Die planerische Entscheidung für die bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen ist im Wesentlichen bereits in der Vergangenheit gefallen bzw. wird hier nicht neu getroffen. Die Bebauungsplanänderung wird daher als aus dem FNP entwickelt angesehen. Weiter wurde von der Verwaltung angeregt einen Hinweis zum Artenschutz in der Anlage B geringfügig anzupassen. Dieser Anregung wurde gefolgt. An den Festsetzungen des Bebauungsplans haben sich aufgrund des erneuten Beteiligungsschritts keine Änderungen ergeben. Zu den vollständigen Abwägungsinhalten wird dazu auf die Anlage A verwiesen.

Zu 6./7./8.)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/H8 „Heepen-Abgunst“ als Satzung zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Anlass und Ziele der Planung

Im Südosten des Stadtteils Heepen liegt in Ortsrandlage ein Wohnsiedlungsbereich, der durch aufgelockerte Wohnbaustrukturen und einer Dachlandschaft mit bislang überwiegend kleinteiligen Dachaufbauten geprägt ist. Im Jahr 2004 wurden umfangreiche Sammelbefreiungen von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans Nr. III/H8 „Heepen-Abgunst“ in Aussicht gestellt

und auch erteilt. Daraufhin wurde teils die Erschließung sowie teils die Bebauung im zentralen und östlichen Bereich des Plangebiets abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt. Die Befreiungen bzw. Abweichungen betreffen die überbaubaren Flächen, die Dachneigung, die Bauweise und die Drenpelhöhe. Weiter wurde zwischenzeitlich von Grundstückseigentümern der Wunsch geäußert in dem durch Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohngebiet Dachaufbauten in zwei Dachgeschosebenen umzusetzen. Diese aus städtebaulicher Sicht unmaßstäblichen, großformatigen Dachaufbauten fügen sich hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes nicht in die gewachsene, weitgehend kleinteilige Dachlandschaft in dieser Ortsrandlage ein. Dachaufbauten wurden in dem durch Satteldächer geprägten Gebiet bislang im Wesentlichen lediglich in einer Geschosebene umgesetzt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/H8 „Heepen-Abgunst“ enthält nur wenige Regelungen zur Dachgestaltung, die aus heutiger Sicht nicht geeignet sind auf ein einheitliches, ortsübliches Erscheinungsbild in dieser Ortsrandlage hinzuwirken.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung sollen weiter die bislang im Ursprungsplan festgesetzten reinen Wohngebiete in allgemeine Wohngebiete umgewandelt werden, um insgesamt etwas flexiblere Nutzungsmöglichkeiten entsprechend heutiger Zielvorstellungen in dem Wohngebiet zu ermöglichen. Der ruhige Wohngebietscharakter soll dabei gewahrt werden. Nutzungen, die diesen Zielen entgegenstehen sollen nicht ermöglicht werden.

Städtebaulich wird die Überführung der erteilten Befreiungstatbestände in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan sowie die Ergänzung und Konkretisierung der Regelungen zur Dachgestaltung grundsätzlich befürwortet. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um die mittlerweile von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichende örtliche Situation im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aufzugreifen und darüber hinaus ein etwas breiteres Nutzungsspektrum als bislang zu ermöglichen sowie die Vorgaben zur Dachgestaltung hier planungsrechtlich etwas enger als bislang zu fassen. Daher soll der geltende Bebauungsplan im östlichen und zentralen Teilbereich geändert werden (1. Änderung).

Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. III/H8 aus dem Jahr 1983 im Wesentlichen als reines und allgemeines Wohngebiet, als Mischgebiet und als öffentliche Grünfläche überplant. Der Bebauungsplan enthält u.a. gestalterische Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung und zur Höhe von Dachaufbauten (Drenpeln). Im Rahmen von Sammelbefreiungen aus dem Jahr 2004 wurden in Teilbereichen u.a. Verschiebungen/Überschreitungen der überbaubaren Flächen, eine Änderung der geschlossenen Bauweise sowie Änderungen der Dachgestaltung hinsichtlich der Dachneigungen von 30°-35° auf 38°-45° und der Höhe von Drenpeln von 0,6 m auf 0,75 m zugelassen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

| | |
|----------|---|
| A | <p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/H 8 „Heepen-Abgunst“</p> <p>A.1 Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB</p> <p>A.2 Auswertung der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB</p> <p>A.3 Auswertung der verwaltungsinternen Empfehlungen und Änderungsvorschläge zur Offenlage</p> <p>A.4 Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 4a (3) und 3(2) BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</p> <p>A.5 Auswertung der verwaltungsinternen Empfehlungen und Änderungsvorschläge zur erneuten Offenlage</p> <p>Planungsstand: Satzung Mai 2018</p> |
|----------|---|

| | |
|----------|---|
| B | <p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/H 8 „Heepen-Abgunst“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersichtsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans • Abgrenzungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans • Auszug rechtsverbindlicher B-Plan (Nutzungsplan) • Auszug rechtsverbindlicher B-Plan (Gestaltungsplan) • Auszug Sammelbefreiungen aus dem Jahr 2004 • Nutzungsplan zur 1. Änderung (2. Entwurf) • Nutzungsplan zur 1. Änderung (Satzung) • Angabe der Rechtsgrundlagen • Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen <p>Planungsstand: Satzung Mai 2018</p> |
|----------|---|

| | |
|----------|---|
| C | <p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/H 8 „Heepen-Abgunst“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung <p>Planungsstand: Satzung Mai 2018</p> |
|----------|---|