

Mitteilung des Bauamtes

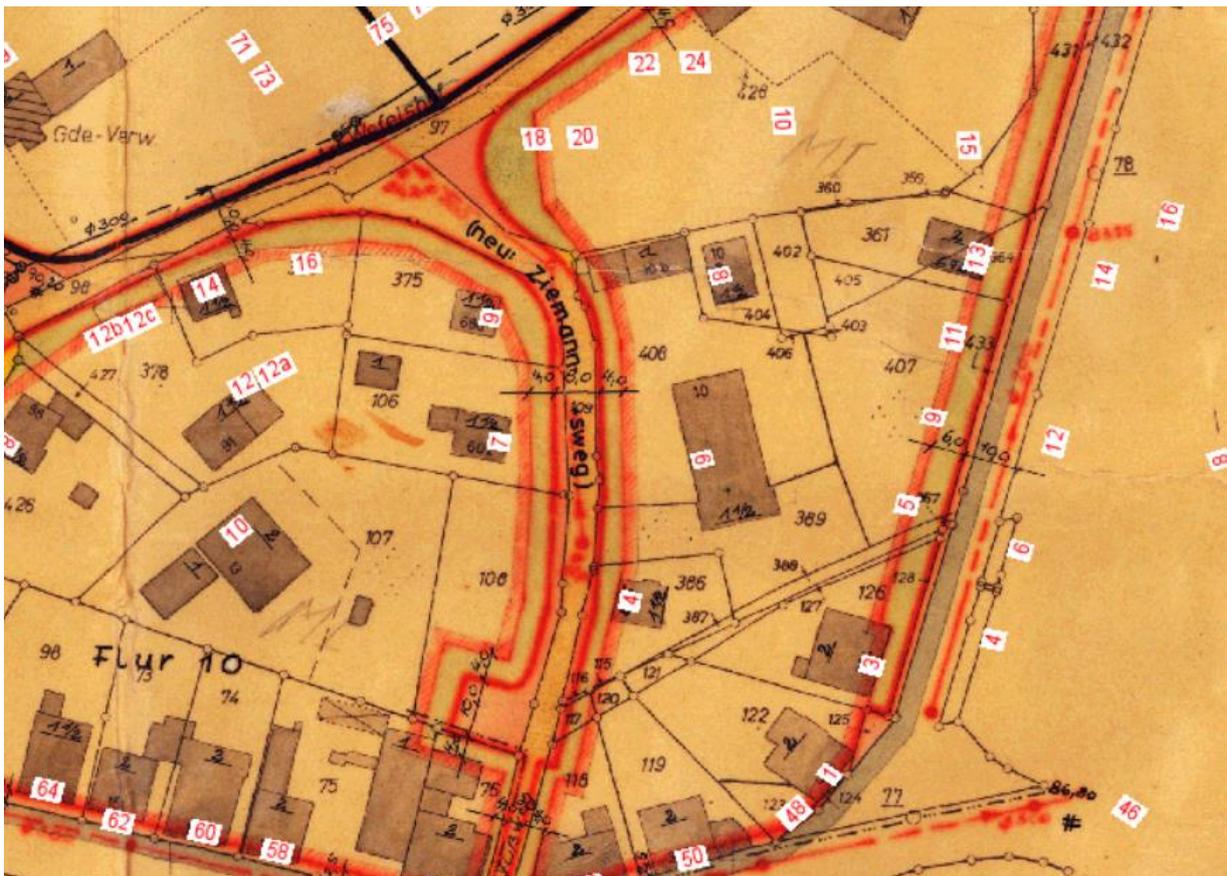
Sitzung BV-Heepen öffentlich am 13.09.2018

Einwohnerfrage von Annick und Adam Elsner vom 01.09.2018

Beantwortung der Einwohnerfragen durch das Bauamt

„Wir, als Anwohner im Bereich Wefelshof, haben beim Vorgehen bezüglich der Änderungen der Bebauungspläne und bei der Genehmigung der Bauanträge im Gebiet Wefelshof den Eindruck gewonnen, dass anscheinend ohne erkennbare Gründe extrem unterschiedliche und nicht nachhaltige Verfahrensweisen in Bielefeld/Brake herangezogen werden. In diesem Zusammenhang stellen sich mehrere Fragen, um deren Beantwortung, Klärung oder Kommentierung gebeten wird, so dass nach Möglichkeit eine Grundlage zur Beschlussfassung in der BV hergestellt ist.“

Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan III/Br 1



Fragestellungen zu Punkt 1:

- a) „In dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist auf dem Grundstück Ziemannsweg 6 das derzeitige Bauernhaus eingeplant. Wie kann es sein, dass dennoch seitens des

Bauamtes argumentiert wird, dass die neue Bebauung von 3 Doppelhäusern dem rechtskräftigen Bebauungsplan entspricht?“

Antwort der Verwaltung:

Ein Bebauungsplan entsteht stets auf der aktuellen Katastergrundlage. Deshalb wurde das „Bauernhaus“ damals als Bestandsgebäude im seit 1960 rechtsverbindlichen übergeleiteten Bebauungsplan III/Br 1 dargestellt.

b) „Müssen Baulinien eingehalten werden oder ist deren Beachtung überflüssig?“

Antwort der Verwaltung:

In diesem Fall handelt es sich nicht um Baulinien im heutigen Sinne gemäß der Baunutzungsverordnung, auf denen zwingend gebaut werden muss, sondern um Flucht- und Baulinien auf Grundlage des Aufbaugesetzes von 1950/52, die lediglich die Abgrenzung der überbaubaren Fläche darstellen, also ähnlich wie eine Baugrenze.

c) „Falls geringe Abweichungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan aufgrund öffentlicher Belange geduldet werden, müssen dann nicht auch die nachbarlichen Interessen hiermit in Einklang stehen (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB wurde zugesichert)?“

Antwort der Verwaltung:

Das Neubauvorhaben entspricht den Vorgaben aus dem Bebauungsplan III/Br 1 in seiner Ursprungsfassung. Befreiungen und Abweichungen müssen nicht erteilt werden.

Fragestellung zu Punkt 2:

„Ist der der Änderung zugrunde liegende Lageplan überhaupt sachlich richtig (insbesondere, was Abmessungen der darin eingezeichneten Gebäude angeht)?
Wie sind die letzten Eintragungen im Lageplan zustande gekommen und wann wurde die Situation zum letzten Mal in Augenschein genommen?“

Antwort der Verwaltung:

*Ein Bebauungsplan entsteht stets auf der aktuellen Katastergrundlage, stellt also den Ist-Zustand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes dar.
Das Vermessungsamt aktualisiert laufend die Einmessungen, wenn ein Bauvorhaben beim Bauamt abgeschlossen wird, welches zu einer Änderung der Flurkarte führt, oder ein Einmessantrag beim Vermessungsamt eingeht. Auf der Plankarte des Ursprungsplans werden keine Aktualisierungen des Katasters vorgenommen.*

Fragestellung zu Punkt 3:

„Was passiert mit Bebauungen, die während der Änderung des Bebauungsplanes genehmigt werden, aber dem geänderten Bebauungsplan nicht genügen sollten? Wird vorher geprüft, ob die Genehmigungen mit den Planänderungen kompatibel sind? Werden Genehmigungen widerrufen? Haben vorschnell durchgeführte Baumaßnahmen etwa Bestandsschutz, da sie beispielsweise durch eine Bauvoranfrage abgesichert werden?“

Antwort der Verwaltung:

Das jetzt beantragte Vorhaben ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. III/Br 1 genehmigungsfähig und fügt sich hinsichtlich seiner Gebäudekubaturen und aufgrund einer geringeren Zahl von Wohnungen verträglich in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie die vorhandene Erschließungssituation ein. Das Vorhaben wurde mit den politischen Vertretern der Bezirksvertretung Heepen abgestimmt. In der Bezirksvertretungssitzung am 25.01.2018 wurde abschließend geklärt, dass das laufende

Bebauungsplanverfahren nicht abgewartet werden soll, sondern dass die Bauvoranfrage positiv durch die Verwaltung beschieden werden könne. Der positive Vorbescheid entfaltet bindende Wirkung und ist 2 Jahre lang gültig.

Fragestellung zu Punkt 4:

„Wie erklären sich und vor allem rechtfertigen sich die erheblich unterschiedlichen Vorgehensweisen bei dem Verfahren zu den beiden Gebieten rechts- und linksseitig des Ziemannsweges insbesondere bezüglich Umweltprüfung, Baugenehmigungen ohne rechtskräftige Änderung des Bebauungsplanes, Sicherstellung von öffentlich-rechtlicher Erschließung von Hinterliegergrundstücken?“

Antwort der Verwaltung:

1. Westlich des Ziemannswegs:

Dem Bauamt lag im Jahre 2014 eine Voranfrage vor, die negativ beschieden werden musste aufgrund mehrerer Befreiungstatbestände, die auch die Grundzüge der Planung berührten. In der Anhörung vor Ablehnung wurde der Hinweis aufgenommen, dass eine mögliche behutsame Nachverdichtung in dem betreffenden Bereich in Anlehnung an die umgebende gewachsene Baustruktur über ein Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesteuert werden soll. Deshalb wurde das 3. Änderungsverfahren initiiert.

2. Östlich des Ziemannswegs:

Der Anlass für die Einleitung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Br 1 war ein beantragtes Bauvorhaben, das am Ziemannsweg 6 u.a. größere Mehrfamilienhäuser vorsah. Aufgrund der Lage an der engen Straße wurde die geplante Bebauung hinsichtlich der beabsichtigten Nutzungsmaße, der Zahl der entstehenden Wohnungen, den daraus resultierenden Verkehren und den erforderlichen Stellplätzen kritisch beurteilt. Grundsätzlich wäre das Bauvorhaben jedoch nach dem geltenden Bebauungsplan Nr. III/Br 1 genehmigungsfähig gewesen. Da das Vorhaben aus den genannten Gründen kritisch gesehen wurde, wurde es, nachdem der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, zurückgestellt nach § 15 BauGB.

Das beantragte Vorhaben sollte zum Anlass genommen werden, um hier die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans künftig entsprechend heutiger städtebaulicher Zielvorstellungen anzupassen. Nach dem Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung und der Zurückstellung nach § 15 BauGB wurde ein neuer Vorbescheid beantragt und der ursprünglich eingereichte Antrag später dann zurückgezogen.

Der neue Vorbescheid ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. III/Br 1 genehmigungsfähig und fügt sich hinsichtlich seiner Gebäudekubaturen und aufgrund einer geringeren Zahl von Wohnungen verträglicher in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie die vorhandene Erschließungssituation ein. Das Vorhaben wurde auch mit den politischen Vertretern der Bezirksvertretung Heepen abgestimmt, der positive Vorbescheid konnte erteilt werden.

Derzeit befinden sich 3 Doppelhäuser, die dem positiven Vorbescheid entsprechen, im Baugenehmigungsverfahren.

Die 4. Bebauungsplanänderung kann das Problem mit der Erschließung der Hinterliegerbebauung am Ziemannsweg 8 voraussichtlich nicht abschließend lösen, da planungsrechtliche Festsetzungen in der Umsetzung immer eine entsprechende Zustimmung der betroffenen Eigentümer voraussetzen würden. Beispielsweise würde die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf privaten Flächen es erfordern, dass der betroffene Eigentümer einem Verkauf zustimmen müsste. Auch planungsrechtlich wird die Festsetzung einer öffentlichen Straße in den rückwärtigen Bereich nur für ein bereits bestehendes Gebäude kritisch gesehen. Die Aufnahme eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts von der

Straße Ziemannsweg wäre auch nur dann umsetzbar, wenn der betroffene Eigentümer diese Flächen grundbuchlich sichern oder Baulasten eintragen lassen würde.

Eine Bebauungsplanänderung allein würde in dieser Sache daher nicht weiterhelfen. Eine privatrechtliche Einigung mit den Eigentümern wäre trotzdem erforderlich.

Fragestellungen zu Punkt 5:

„Wie rechtfertigen sich mögliche Umadressierungsversuche bei „störenden“ Grundstücken im rechtsseitigen Bereich des Ziemannswegs? Hätten Umadressierungen in der weiteren Folge nicht auch Auswirkungen auf Beteiligungen an Ausbaukosten und Erschließung der Straße (sowohl Stedefreunder Str. als auch Ziemannsweg)? Wie könnten Erschließungskosten/Ausbaukosten bei einem Grundstück ggf. auseinander gerechnet werden, wenn die Ent-/Versorgung (Abwasser, Strom, Frischwasser etc.) über den Ziemannsweg erfolgt und die verkehrliche Erschließung über die Stedefreunder Straße erfolgen würde?“

Antwort der Verwaltung:

Die Vergabe neuer Hausnummern kann aufgrund einer geänderten Erschließung (in diesem Fall die Beschränkung auf die Erschließung des Gebäudes Ziemannsweg 8 von der Stedefreunder Straße aus) erforderlich werden, um zu gewährleisten, dass die Adresse in der Örtlichkeit auffindbar ist für z.B. die Post oder Feuerwehr.

Die Erschließungskostensituation wird sich aufgrund der Adressänderung voraussichtlich nicht ändern, da das Gebäude Ziemannsweg 8 weiterhin nicht direkter Anlieger an einer öffentlichen Straße ist.

Eine Aussage hierzu vom Amt für Verkehr konnte aufgrund der sehr kurzfristigen Eingabe dieser Einwohneranfrage Elsner mit Beantwortung zur Sitzung der Bezirksvertretung am 13.09.2018 noch nicht eingeholt werden.

Wenn die wegerechtliche Erschließung des Gebäudes Ziemannsweg 8 auch zukünftig über die Stedefreunder Straße 9 erfolgen soll, müssten die Eigentümer des Gebäudes „Ziemannsweg 8“ einen Antrag auf Adressänderung beim Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Bielefeld stellen. Das Gebäude würde dann die postalische Adresse „Stedefreunder Straße xx“ bekommen. Eine Möglichkeit das Gebäude zukünftig weiter unter der postalischen Adresse „Ziemannsweg 8“ zu führen, würde bestehen, wenn die Eigentümer des Gebäudes „Ziemannsweg 8“ sich mit den Eigentümern des Gebäudes „Ziemannsweg 10“ einigen, deren privaten Erschließungsweg zu nutzen und dies per Wegerechtsbaulast öffentlich-rechtlich zu sichern. Diese Vorgänge sind privatrechtlich zu klären. Das Bauamt hat hier lediglich angeboten zwischen den Parteien zu vermitteln. Ein runder Tisch hierzu findet am 11.09.2018 statt.

Fragestellung zu Punkt 6:

„Was ergibt sich für die Nachhaltigkeit der Bebauungsplanung, wenn Grundstücke nicht mehr bebaut werden können wegen fehlender öffentlich-rechtlicher Erschließung durch Baulast (sowohl Rohrleitungen als auch Wegerecht) oder weil sich nachträglich herausstellen sollte, dass Wegerechte einer Bebauung entgegenstehen?“

Antwort der Verwaltung:

Bezüglich des Bestandsgebäudes Ziemannsweg 8 liegt ein Grundbuchauszug vor, aus dem hervorgeht, dass die Erschließung gesichert ist. Das Gebiet ist grundsätzlich erschlossen. Eventuelle neue private Wegeerschließungen wären natürlich öffentlich-rechtlich per Baulast zu sichern, eine geänderte Entwässerung wäre per Grundbuch zu sichern.

Fragestellung zu Punkt 7:

„Wären nicht Umweltgutachten (seltene Tiere, alter Baumbestand) hinsichtlich der Abrissgenehmigung des Bauernhauses notwendig gewesen? Erfolgt der

Notwendigkeitsentscheid nach Ermessen, oder warum ist so etwas beim Abriss eines über 100 Jahre alten und seit über einem Jahr unbewohnten Bauernhauses nicht notwendig, während z.B. beim Abriss eines Mehrfamilienhauses in der Stadt (Lutterstraße) eine Überprüfung auf seltene Tiere zwingend erforderlich und unumgänglich war?“

Antwort der Verwaltung:

Im Rahmen des Abbruchgenehmigungsverfahrens wurde unter anderem in Bezug auf den Artenschutz das Umweltamt gehört, die entsprechenden Nebenbestimmungen des Fachamtes wurden in die Abbruchgenehmigung mit aufgenommen.

Fragestellung zu Punkt 8:

„Nimmt man wegen klärungsbedürftiger privat-rechtlicher Unklarheiten im Wegerecht Rückbau und Abriss neu errichteter Gebäude in Kauf?“

Antwort der Verwaltung:

Die Erschließung sowohl der neu geplanten Häuser Ziemannsweg 6, 6a-e, sowie des Bestandsgebäudes Ziemannsweg 8 sind gesichert, im Falle des Ziemannsweges 8 per Grunddienstbarkeit.

Für das Bauamt ist das im Grundbuch eingetragene Wegerecht zugunsten Ziemannsweg 8 erheblich, welches an der Stedefreunder Straße beginnt, über das Grundstück Stedefreunder Straße 9 führt und welches zur Erschließung des Gebäudes „Ziemannsweg 8“ dient.

Fragestellung zu Punkt 9:

„Kann vor allem wegen der Vielzahl rechtlicher Unklarheiten und/oder möglicher Verstöße nicht eine Veränderungssperre oder Zurückstellung des Bauantrages erfolgen? Dies scheint umso dringlicher geboten, da vor möglichen Fehlentscheidungen zu warnen ist, die wegen schon in einem Antwortschreiben des Bauamtes ausdrücklich eingestandenen und vermittelten Personalnot ausgelöst worden sind oder ausgelöst werden.“

Antwort der Verwaltung:

Die Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird derzeit nicht priorisiert. Das bedeutet aber keinesfalls, dass der Bebauungsplan nicht weiter bearbeitet werden wird. Rechtliche Unklarheiten werden nicht gesehen, aus Sicht des Bauamtes sind alle offenen Fragen im Rahmen des positiven Vorbescheides unter Beteiligung der Bezirksvertretung Heepen abschließend geklärt worden. Eine Zurückstellung der Bauanträge, die dem positiven Vorbescheid entsprechen, ist nicht möglich.

Zusatzfrage:

Wie rechtfertigen sich im Sinne einer nachhaltigen Bebauungsplanung mögliche Umadressierungsversuche (Ziemannsweg > Stedefreunder Straße) sowie Inkaufnahme von einer fehlenden öffentlich-rechtlichen Erschließung eines Hinterliegergrundstücks im Zuge der angestoßenen Bebauungsplanänderung und Neubebauung von Ziemannsweg 6?

Antwort der Verwaltung:

Die vermutliche Intention dieser Fragestellung wurde bereits mit den Beantwortungen der Fragen 1 – 9 ausführlich beschrieben. Grundlegend kann ein „Hinterliegergrundstück“ bebaut werden, wenn eine gesicherte Erschließung vorhanden ist (im Falle des Ziemannswegs 8 ist dies der Fall - Grunddienstbarkeit -, einer Adressänderung steht nichts entgegen).