Amt, Datum, Telefon

600.51 Bauamt, 24.01.2019, 51- 3223

Drucksachen-Nr.

7985/2014-2020

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	28.02.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	05.03.2019	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	14.03.2019	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 -

Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Öffentliche Kanäle ca. 140.000€ städtischer Anteil, bei ca. 170.000€ Gesamtkosten
Folgekosten Entwässerungseinrichtungen ca. 840 € / Jahr
Folgekosten Straßenbau ca. 2.600 € / Jahr und zusätzlich Abschreibungen von ca. 3.200 € / Jahr
Folgekosten von zusätzlich ca. 760€ / Jahr für die Unterhaltung der aufgewerteten Spielplätze für den Umweltbetrieb
Folgekosten von zusätzlich ca. 135€ / Jahr für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamts an den ISB
Schulbeförderungskosten 550€ 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
BV Heepen, 17.05.2018, TOP 6; StEA 29.05.2018, TOP 19.1, Drucks.-Nr.6627/2014-2020

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

Beschlussvorschlag:

1. Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß Anlage A1 wird gebilligt.

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

2. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit lfd. Nr. 4, der Bezirksregierung Detmold (7), der Deutschen Telekom (8) und der Stadtwerke Bielefeld (9) zum Entwurf werden gemäß Anlage A2 zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde (5) und der unteren Denkmalbehörde (6) zum Entwurf werden gemäß Anlage A2 teilweise berücksichtigt. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit lfd. Nrn. 1, 2 und 3 zum Entwurf werden gemäß Anlage A2 zurückgewiesen.

3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes werden gemäß Anlage A2 Seite 19 beschlossen.

4. 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 den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB bereitzuhalten.

Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung 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 Neuaufstellung des Bebauungsplans wurde durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag wurde 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 170.000 €, davon entfallen 108.000 € auf die Schmutzwasserkanalisation und 62.000 € auf die Regenwasserkanalisation. Die Kosten werden überwiegend von der Stadt Bielefeld getragen, der Investor beteiligt sich anteilig an den Kosten für die Regenwasserkanalisation. Entsprechende Regelungen werden in den Erschließungsvertrag aufgenommen.
Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen Spielflächenbedarf von 144 m² auslösen. Aufgrund der Lage in Nähe der bereits bestehenden Spielplätze „Am Alten Bauhof“ und „Rüggesiek“ kann der Spielflächenbedarf durch eine Aufwertung dieser Spielplätze abgedeckt werden. Die Kosten hierfür belaufen sich nach Mitteilung des zuständigen Fachamts auf 10.800 €, diese Kosten sind vom Investor zu tragen. Durch die Aufwertung dieser Spielplätze erhöhen sich die laufenden Kosten für deren Unterhaltung durch den Umweltbetrieb um ca. 760 €/ Jahr sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um ca. 135 €/ Jahr.

Weiter entstehen Folgekosten für die Stadt. Diese belaufen sich für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen auf ca. 840 € / Jahr.
Für den Straßenbau betragen diese ca. 2.600 € / Jahr. Zusätzlich fallen für die Nutzungsdauer der Straße 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. 550 € / 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 nicht umgesetzt werden. Dies wird wie folgt begründet: Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung bereitet aufgelockerte und kleinteilige Wohnbaustrukturen aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit Hausgärten rückwärtig der Straße Am Homersen an einem schmalen Erschließungsstich vor. Insgesamt soll die neu vorbereitete Bebauung die umgebenden Wohnbaustrukturen wie Gebäudehöhen und Gebäudekubaturen aufgreifen, um Nachverdichtungsmöglichkeiten mit Rücksicht auf den umgebenden Bestand hier behutsam und verträglich umzusetzen. Die geplante Bebauung soll sich verträglich in die umgebenden kleinteiligen Wohnbaustrukturen aus Eigenheimen einfügen. Größere Gebäudekörper mit jeweils mehreren Wohnungen sollen ausdrücklich nicht vorbereitet werden, da sie sich hinsichtlich ihres Erscheinungsbilds und auch aufgrund des damit verbundenen Verkehrsaufkommens nicht verträglich in die vorhandenen Strukturen und in die Erschließungssituation in dieser rückwärtigen Lage am Ortsrand von Heepen einfügen würden. Da zudem der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung bereits im Jahr 2015 gefasst wurde, wurde mit der Wohnungsbauförderung abgestimmt hier eine Ausnahme zuzulassen. Dies wurde von den politischen Gremien mitgetragen. Zu den ausführlichen Gründen wird dazu ergänzend auf die Anlage C Seite 12 und 13 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.

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. 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 Stellungnahmen aus der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie aus der Behördenbeteiligung wurden ausgewertet. 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 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.

Zu den weiteren Stellungnahmen bzw. den ausführlichen Inhalten sowie zu den Abwägungsergebnissen wird dazu ergänzend auf die **Anlage A1** verwiesen.

Zu 2./3.)

Der Entwurfsbeschluss wurde durch die Bezirksvertretung Heepen am 17.05.2018 und vom Stadtentwicklungsausschuss am 29.05.2018 gefasst. Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes zur Einsichtnahme der Planunterlagen durch die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand daraufhin in der Zeit vom 13.07.2018 bis einschließlich dem 13.08.2018 statt. Ebenfalls im Zeitraum Juli/August 2018 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, die zu einer Anpassung der Planung geführt haben.

Die während des o.g. Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise haben sich im Wesentlichen auf die Ergänzung der Firstrichtung für ein Wohngebäude, die Aktualisierung des Standorts des zu schützenden Baumes, die Eintragung von Höhenpunkten in den nordöstlichen Baufeldern sowie klarstellende Formulierung zur den artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen bezogen. Zudem sind einige redaktionelle Anregungen zur Begründung eingegangen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden entsprechend der Abwägungsergebnisse angepasst oder ergänzt. Die Übersicht der Stellungnahmen sind in der **Anlage A2** wiedergegeben. Zu den vollständigen Abwägungsinhalten wird auf die **Anlage A2** verwiesen.

Im Rahmen der Offenlage sind Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Anpassung des Bebauungsplanentwurfs geführt haben. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Anpassungen nicht berührt. Gemäß § 4a (3) BauGB wurde der betroffene Personenkreis (Vorhabenträger und Grundstückseigentümer) erneut beteiligt. Die Beteiligten haben keine Einwände gegen die angepassten Planinhalte vorgebracht.

Zur Auswertung des erneuten Beteiligungsschritts gemäß § 4a (3) BauGB wird auf die **Anlage A3** verwiesen.

Zu 4./5.)

Im Ergebnis wird vorgeschlagen die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H13.5 "Wohnbebauung nördlich Am Homersen" mit Begründung als Satzung zu beschließen. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

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 umgeben-

de 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 (nordwestlich 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, diese soll etwas nach Süden erweitert werden.

Moss Bielefeld, den

Beigeordneter

A1	**Frühzeitige Beteiligung** **Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“** – 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 Stand: Satzung; Januar 2019

A2	**Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“** - Nutzungsplan Entwurf (Verkleinerung) - Auswertung der Offenlage - Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB Stand: Satzung; Januar 2019

A3	**Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“** - erneute Beteiligung nach § 4a (3) BauGB Stand: Satzung; Januar 2019

B	**Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“** – B-Plan-Entwurf, Nutzungsplan – B-Plan-Entwurf, Gestaltungsplan – Angabe der Rechtsgrundlagen – Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt Stand: Satzung; Januar 2019

C	**Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“** - Begründung zur Satzung Stand: Satzung; Januar 2019