

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Dornberg</b>	21.11.2019	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	03.12.2019	öffentlich

<p><b>Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)</b></p> <p><b>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 „Wohnen am nördlichen Leihkamp“ im Verfahren gemäß § 13b BauGB für das Gebiet nordwestlich des Siedlungsbereichs am Leihkamp im Anschluss an die vorhandene Bebauung</b></p> <p><b>- Stadtbezirk Dornberg -</b></p> <p><b>Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Aufstellungsbeschluss</b></li> <li>- <b>Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB</b></li> </ul>	
<p><b>Betroffene Produktgruppe</b></p> <p>11 09 02 Teilräumliche Planung</p>	
<p><b>Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen</b></p> <p>Neuschaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss</p>	
<p><b>Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan</b></p> <p>keine</p>	
<p><b>Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)</b></p> <p><u>Hinweis:</u> Bei Umsetzung der Planung können ca. 12 Wohneinheiten (WE) in Form von Mehrfamilienhäusern entstehen. Davon sollen mindestens 3 WE (25 %) mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.</p>	
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>1. Der Bebauungsplan Nr. II/Ba 8 „Wohnen am nördlichen Leihkamp“ für das Gebiet nordwestlich des Siedlungsbereichs am Leihkamp im Anschluss an die vorhandene Bebauung ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich.</p>	
<p><b>Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)</b></p>	<p>Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.</p>

2. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im Verfahren gemäß § 13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13a BauGB) durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
3. Für die Erstaufstellung des Bebauungsplans sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die 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 der Planung durchzuführen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13b i. V. m. § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planung beruht auf einer privaten Initiative des Grundstückseigentümers. Der Bebauungsplan soll durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld erarbeitet werden. Die vertraglich notwendigen Regelungen zur Kostenübernahme werden getroffen. Von dem Projektträger sind auch ggf. anfallende Kosten für eventuelle Fachgutachten, vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen etc. zu tragen. Unmittelbare Kosten für die Stadt Bielefeld ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nicht.

### **Geförderter Wohnungsbau**

Bei Umsetzung können ca. 12 Wohneinheiten (WE) in Form von Mehrfamilienhäusern entstehen, von denen mindestens 3 Wohneinheiten öffentlich gefördert werden sollen.

### **Baulandstrategie**

Die beabsichtigte bauliche Entwicklung wurde am 27.06.2019 in der Bezirksvertretung Dornberg vorgestellt und hat dort Zustimmung erfahren. Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3.1) fällt daher die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. II/Ba 8 „Wohnen am nördlichen Leihkamp“ zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie.

### **Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:**

#### **zu 1.**

Der kleine Siedlungsbereich nördlich der Babenhauser Straße (L 779) wird beidseits der Stichstraße Leihkamp in den letzten Jahren auf Grundlage des § 34 BauGB zunehmend nachverdichtet. Im Nordwesten schließen die Ackerflächen noch direkt an die dort nach Südosten abknickende Straße Leihkamp an. In diesem Bereich plant der Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen eine kleine hofartige Hausgruppe. Vorgeschlagen werden zwei Baukörper mit jeweils 4 bis 5 Wohneinheiten und ein Baukörper mit voraussichtlich 3 Wohneinheiten im Westen.

Die überplante Fläche umfasst etwa 0,45 ha und liegt bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Hiervon werden etwas mehr als 50 % für die Bauvorhaben mit Stellplätzen, Hof- und Nebenanlagen etc. benötigt, fast 50 % werden als Garten- und Wiesenflächen angedacht (u. a. Obstwiese zur Ortsrandeingrünung). Zur Umsetzung des Planvorhabens wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das vorgeschlagene Plankonzept lässt sich als Arrondierung des Siedlungsbereichs gut in die Ortsrandlage einbinden und dient im Sinne einer ergänzenden Bebauung der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Norden des Stadtgebiets.

Ergänzend wird Bezug genommen auf die aktuellen Entwicklungen zum Ortsteilentwicklungskonzept Babenhausen und auf die entsprechenden Erörterungen und Beschlussfassungen in den letzten Monaten. Der Randbereich nördlich der Babenhauser Straße kommt danach für eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich in Frage. Der vorliegende kleinflächige Arrondierungsbereich kann in diesem Zusammenhang gut umgesetzt werden und zeitnah unabhängig von eventuellen späteren Entwicklungen überplant werden.

Wesentlicher Gegenstand des Vorentwurfs ist zunächst das städtebauliche Konzept mit einer Hofgruppe mit drei Mehrfamilienhäusern, um weitergehende Rahmenbedingungen und planerische Erfordernisse zu ermitteln, so dass eine verträgliche Arrondierung und Eingrünung gegenüber dem Landschaftsraum erarbeitet werden kann. Das Plankonzept wird für städtebaulich sinnvoll gehalten und grundsätzlich als nachbarlich vertretbar bewertet. Nach Einleitung des Planverfahrens werden ggf. erforderliche fachgutachterliche Untersuchungen etc. weiter abgestimmt; das Plankonzept wird auf dieser Grundlage weiterentwickelt und zum Planentwurf als Rechtsplan gemäß § 9 BauGB erstellt.

## **zu 2.**

Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 kann der Siedlungsbereich Leihkamp sinnvoll arrondiert werden, durch die Mobilisierung der im Randbereich zum Siedlungsbestand liegenden Ackerfläche können ca. 12 Wohneinheiten geschaffen und in eine sinnvolle Ortsrandgestaltung eingebunden werden. Die nur etwa 4.500 m<sup>2</sup> große Fläche liegt heute im Außenbereich, auch wenn sie auf zwei Seiten im Süden und im Osten direkt die vorhandene Bebauung aufgreift.

Für derartige Vorhaben kommt nach der aktuellen Rechtslage die beschleunigte Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB in Frage („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“). Danach können bei einer förmlichen Einleitung des Verfahrens bis zum 31.12.2019 die verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13a BauGB sinngemäß auch auf derartige kleine Flächen in unmittelbarer Siedlungsrandlage angewandt werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Voraussetzung ist, dass die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche unter der gemäß § 13b BauGB maßgeblichen Grenze von 10.000 m<sup>2</sup> liegt. Bei einem Geltungsbereich von ca. 4.500 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl GRZ von maximal 0,4 für den gesamten Planbereich ergeben sich rechnerisch maximal rund 1.800 m<sup>2</sup> Grundfläche und damit eine deutliche Unterschreitung des Schwellenwerts. Zudem werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG liegen ebenfalls nicht vor. Die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 kann somit gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Erstaufstellung im beschleunigten Verfahren kann ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen, die Eingriffsregelung ist auf die Bauvorhaben nicht anzuwenden, der Flächennutzungsplan ist lediglich im Wege der Berichtigung ohne zusätzliches Planverfahren anzupassen (§ 13b BauGB i. V. m. 13a (2) BauGB). Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass die Umweltbelange aber unabhängig von den Verfahrenserleichterungen zu behandeln sind (siehe Punkt 4).

### **zu 3.**

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB kann in beschleunigten Verfahren gemäß § 13a und § 13b BauGB grundsätzlich verzichtet werden, sofern der Öffentlichkeit eine Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung eingeräumt wird (§ 13a (3) Nr. 2 BauGB). Angesichts der auch hier teilweise berührten nachbarschaftlichen Belange und um weitere Abwägungsgrundlagen/-materialien für das Planverfahren zu sammeln, soll auf diese Verfahrensvereinfachung verzichtet, die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB sollen auf Grundlage der vorgestellten Vorentwurfsplanung durchgeführt werden.

### **zu 4.**

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB kann bei der Anwendung des § 13b BauGB in Verbindung mit §§ 13a, 13 BauGB verzichtet werden. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13b BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Planbegründung und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird erwartet, dass die Planung aus Umweltsicht insgesamt vertretbar ist.

## **Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:**

### **Anlass und Ziele der Planung**

Der Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen im nordwestlichen Randbereich der Siedlung Leihkamp nördlich der Babenhauser Straße ist bereit, diese Fläche für eine Wohnungsbaumaßnahme bereitzustellen. Geplant wird eine kleine Hausgruppe mit drei Baukörpern, die als Arrondierung der Siedlung hofartig angeordnet und durch einen landschaftstypischen Garten- und Gehölzsaum gegenüber dem Freiraum abgegrenzt werden sollen. Vorgesehen sind zwei Baukörper mit jeweils 4 bis 5 Wohneinheiten und ein Baukörper mit voraussichtlich 3 Wohneinheiten im Westen.

Das Plangebiet umfasst etwa 0,45 ha und liegt bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Umsetzung des Planvorhabens wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das vorgeschlagene Plankonzept lässt sich als Arrondierung des Siedlungsbereichs gut in die Ortsrandlage einbinden und dient im Sinne einer ergänzenden Bebauung der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Norden des Stadtgebiets.

Der kleine Siedlungsbereich nördlich der Babenhauser Straße (L 779) umfasst rund 3 ha und wird beidseits der Stichstraße Leihkamp in den letzten Jahren auf Grundlage des § 34 BauGB nachverdichtet. Der Bereich ist durch Wohnnutzungen und durch die ehemaligen Hofstellen sowie durch Freiflächen (Weide) und z. T. größere und gut strukturierte Gärten gerade auch in der Randlage zum Freiraum geprägt. Auf dem Grundstück Leihkamp Nr. 9 befinden sich Wohn- und Werkstattgebäude mit einem Karosseriebetrieb mit Kfz-Lackiererei. Der Betrieb ist von Wohnbebauung im Süden sowie im Nordosten und Osten umgeben. Insofern wird davon ausgegangen, dass der Betrieb grundsätzlich mit den umgebenden Wohnnutzungen immissionschutzfachlich vereinbar sein muss. Einzelheiten werden im Planverfahren geprüft, ggf. ist eine immissionschutzfachliche Untersuchung erforderlich. Im Nordwesten schließen die Ackerflächen noch direkt

an die dort nach Südosten abknickende Straße Leihkamp an. Der Bereich eignet sich für die vorgeschlagene Abrundung, durch die ein Beitrag zur Deckung des anhaltend hohen Wohnungsbedarfs im Stadtgebiet erfolgen kann.

Ergänzend wird Bezug genommen auf die aktuellen Entwicklungen zum Ortsteilentwicklungskonzept Babenhausen und auf die entsprechenden Erörterungen und Beschlussfassungen in den letzten Monaten. Der Randbereich nördlich der Babenhauser Straße kommt danach für die benötigte Siedlungsentwicklung grundsätzlich in Frage. Der vorliegende kleinflächige Arrondierungsbereich kann in diesem Zusammenhang gut umgesetzt und zeitnah unabhängig von eventuellen späteren Entwicklungen überplant werden. Die vorgeschlagene Arrondierung wird hier aus städtebaulicher Sicht für vertretbar gehalten.

#### Vorentwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Der Vorentwurf sieht eine hofartig entwickelte Hausgruppe mit 3 Baukörpern vor, die mit den Giebelseiten nach Norden ausgerichtet werden. Die benachbarte rückwärtige Bebauung im Osten und im Südwesten wird jeweils als nördliche und als westliche Gebäude- bzw. Baugrenze aufgegriffen. Die überplante Fläche umfasst etwa 0,45 ha. Für die drei Gebäude mit Stellplätzen, Hof- und Nebenanlagen, Erschließung, Hausgärten etc. werden rund 0,25 ha benötigt, fast die Hälfte des Plangebiets wird dagegen als Garten- und Wiesenflächen im Norden und Westen in Richtung Freiraum angedacht. Dabei soll entsprechend der vorgeschlagenen Hofstruktur der Randbereich als regionaltypische Obstwiese zur Ortsrandeingrünung angelegt werden. Gebäudeanordnung und Eingrünung berücksichtigen somit sehr wirksam Umfeld und Freiraum, das aus dem weiteren Außenbereich sichtbare Bauvolumen kann so deutlich gemindert werden.

Die beiden östlichen Baukörper sollen als Mehrfamilienhäuser für jeweils 4 bis 5 Wohneinheiten konzipiert werden und zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss erhalten. Die Traufhöhe soll bei maximal etwa 7,5 m, die Firsthöhe bei maximal 12 m liegen. Der westliche Baukörper soll zum Außenbereich hin höhenmäßig abgestuft werden und bei zwei Vollgeschossen und einem ausbaufähigen Dachraum bis zu 3 Wohneinheiten ermöglichen. Die Hauptbaukörper werden landschaftstypisch mit Satteldächern ausgebildet.

Stellplatz- und Nebenanlagen sollen als Sammelanlagen ausgebildet werden, um die Hofgruppe mit gemeinsamen Freiflächen attraktiv gestalten zu können. Der angrenzende private Wirtschaftsweg soll durch die Vorhabenträger mitgenutzt werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung an die Straße Leihkamp im Südosten, die das Verkehrsaufkommen durch die zusätzlich geplanten Wohneinheiten angemessen aufnehmen kann. Die Straße Leihkamp ist im Süden an die Babenhauser Straße (L 779) und an die weitere Infrastruktur angebunden.

Die Planung ist im Zuge des weiteren Verfahrens zu konkretisieren. Nach Klärung der weitergehenden Rahmenbedingungen und der planerischen Erfordernisse wird auf dieser Grundlage der Entwurf mit Rechtsplan gemäß § 9 BauGB erstellt.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**

<b>Anlage</b>	<b>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 „Wohnen am nördlichen Leihkamp“</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Übersichtspläne</li><li>- Allgemeine Ziele und Zwecke</li></ul> Stand: Vorentwurf; Oktober 2019
---------------	---