

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Schildesche</b>	04.12.2008	öffentlich
<b>Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss</b>	09.12.2008	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	18.12.2008	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/53.00 "Altenbrede / Am Herrenkamp" für Teilflächen des Gebietes südlich der Straße Altenbrede, westlich der Straße Am Herrenkamp und nördlich der Voltmannstraße im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB**

**- Stadtbezirk Schildesche -**

**Beschluss über Stellungnahmen zum Entwurf**

**Satzungsbeschluss**

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

Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: BV Schildesche 14.08.2007, TOP 7, UStA 21.08.2007, TOP 23, Drucks.-Nr. 3956

Entwurfsbeschluss: BV Schildesche 15.05.2008, TOP 10, Drucks.-Nr. 5213

Entwurfsbeschluss BV Schildesche 12.06.2008, TOP 11, Drucks.-Nr. 5213, 1. Nachtragsvorlage

Entwurfsbeschluss UStA 17.06.2008, TOP 4.7, Drucks.-Nr. 5213, 2. Nachtragsvorlage

### Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu Punkt (1) und (2) sowie die unter Punkt (3) aufgeführte Stellungnahme der moBiel GmbH werden gemäß Vorlage berücksichtigt.
2. Die Stellungnahme vom Polizeipräsidium Bielefeld zu Punkt (4) wird gemäß Vorlage nicht berücksichtigt.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen sowie zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. II/1/53.00 "Altenbrede / Am Herrenkamp" werden beschlossen.
4. Der Bebauungsplanes Nr. II/1/53.00 "Altenbrede / Am Herrenkamp" für Teilflächen des Gebietes südlich der Straße Altenbrede, westlich der Straße Am Herrenkamp und nördlich der Voltmannstraße wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.

Für die genaue Abgrenzung des Bebauungsplangebietes ist die im Bebauungsplan eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.

### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen für Kanalbau und Aufwertung eines Kinderspielplatzes voraussichtlich Gesamtkosten in Höhe von ca. 120.000 Euro (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan / Kostenschätzung Seiten 41/42).

Die jährlichen Folgekosten für die geplante Kanalisation betragen voraussichtlich ca. 600 Euro, die Folgekosten für die Unterhaltung der Spielplatzfläche werden sich durch die Erweiterung um ca. 1.700 - 2.200 Euro pro Jahr erhöhen.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Plangebietes sollen in städtebaulichen Verträgen zwischen künftigen Investoren und der Stadt Bielefeld geregelt werden. Gleichfalls sollen die voraussichtlichen Kosten für die Aufwertung / den Ausbau eines nahegelegenen Kinderspielplatzes anteilig auf diese übertragen werden.

Die Erschließungsmaßnahmen werden –soweit möglich- durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien.

Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechtes die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Im Abwasserbeseitigungskonzept 2005 und im Finanzplan 2008 sind z. Z. keine Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

Der Bebauungsplan wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet. Der künftige Investor trägt gemäß Vertrag die im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens anfallenden Kosten einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten.

**Inhaltsangabe der Beschlussvorlage**

	<b>Seite</b>
<b>Begründung zum Beschlussvorschlag</b>	<b>4 - 6</b>
<b><u>Teil A:</u></b>	
<b>Bebauungsplan Nr. II/1/53.00 „Altenbreite / Am Herrenkamp“ – <u>Entwurf</u></b>	<b>7-13</b>
Gestaltungsplan (Stand: Offenlegung)	8
Nutzungsplan (Stand: Offenlegung)	9
Abwägung der Stellungnahmen	10 - 11
Änderungsvorschläge der Verwaltung	12 - 13
<b><u>Teil B:</u></b>	
<b>Bebauungsplan Nr. II/1/53.00 „Altenbreite / Am Herrenkamp“ – <u>Satzung</u></b>	<b>14 - 28</b>
Gestaltungsplan (Satzung)	15
Nutzungsplan (Satzung)	16
Angabe der Rechtsgrundlagen	17
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise	18 – 26
Sonstige Hinweise	27
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt	28
<b><u>Teil C:</u></b>	
<b>Begründung zum Bebauungsplan-<u>Satzung</u></b>	<b>29 - 43</b>
1. Allgemeines	30
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	31
Bestandsplan	32
3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung	33
4. Planungsgrundsätze und Abwägung	33
4.1 Belange des Gemeinbedarfs und des Wohnens	33 - 34
4.2 Belange des Verkehrs	34 - 35
4.3 Belange der Ver- und Entsorgung	36 - 37
4.4 Belange des Ortsbildes	37
4.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	37
4.6 Belange des Umweltschutzes	37 - 40
4.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	40
4.8 Belange von Freizeit und Erholung	40 - 41
5. Bodenordnung	41
6. Erschließungsanlagen	41
7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	41
8. Kostenschätzung	41 - 42
9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	42
<b><u>Anlage</u></b>	<b>43</b>
Übersicht: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/1/25.00 mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches	

## **Begründung zum Beschlussvorschlag:** **Bisheriger Verfahrensablauf**

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.08.07 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Schildesche am 14.08.07 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. II/1/53.00 „Altenbreite / Am Herrenkamp“ gefasst.

Gleichzeitig wurde beschlossen, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden soll, eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden soll.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 17.09.07 bis einschließlich 21.09.07 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 18.09.07 statt.

Nachdem die anhand eines kombinierten Bestands- und Gestaltungsplanes vorgestellten Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in einem Nutzungsplan konkretisiert wurden, erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 12.12.2007 bis einschließlich 23.01.2008.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/1/53.00 „Altenbreite/Am Herrenkamp“ erarbeitet.

Die Bezirksvertretung Schildesche hat den Bebauungsplan-Entwurf gemäß der Beschlussvorlage Drucks.-Nr. 5213 in ihrer Sitzung am 15.05.2008 beraten. In diesem Zusammenhang wurde deutlich, dass seitens der Bezirksvertretung Schildesche Bedenken hinsichtlich der Gebäudehöhen für das Eckgrundstück „Altenbreite/Am Herrenkamp“ aufgrund der dort zulässigen 2-3-Geschossigkeit bestehen. Auch die im nordöstlichen Planbereich vorgesehene Dachlandschaft in Form von Flachdächern wurde im Hinblick auf die nähere Umgebungsbebauung kritisch gesehen. Hierzu fasste die Bezirksvertretung Schildesche zwei Zusatzbeschlüsse und folgte daraufhin dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zum Entwurfsbeschluss.

Nach Erörterung und Prüfung durch die Verwaltung wurde entschieden, die v. g. Beschlussvorlage von der Tagesordnung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses zu nehmen (Sitzung am 20.05.08) und den Bebauungsplan-Entwurf mit dem Ziel, hinsichtlich der Geschossigkeit und Höhenentwicklung der zulässigen Bebauung auf dem Eckgrundstück „Altenbreite/Am Herrenkamp“ dem Votum der BV Schildesche zu folgen, zu überarbeiten.

Dies beinhaltete die Reduzierung der zulässigen Höhenentwicklung und Geschossigkeit für das Eckgrundstück. Anstelle der ursprünglich vorgesehenen 2-3-geschossigen Bebauung wurde im nordöstlichen Planbereich, der für die Errichtung von Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, insgesamt eine zwingend 2-geschossige Bebauung ausgewiesen und die Höhenentwicklung sowie die Geschossflächenzahl dementsprechend angepasst.

Da der überarbeitete Bebauungsplan-Entwurf nur teilweise den Zusatzbeschlüssen der BV Schildesche entsprach, ist der Bebauungsplan-Entwurf Nr. II/1/53.00 „Altenbreite/Am Herrenkamp“ auf der Grundlage der Überarbeitung erneut in der Bezirksvertretung Schildesche am 12.06.2008 beraten worden (1. Nachtragsvorlage).

Hinsichtlich der vorgesehenen Dachlandschaft für den nordöstlichen Planbereich (geplanter Geschosswohnungsbau mit Flachdächern) bestanden jedoch Bedenken. Dies führte zu der Änderungsempfehlung der BV Schildesche, hier statt der zulässigen Flachdächer im Hinblick auf die Umgebungsbebauung geneigte Dächer mit 10° Dachneigung auszuweisen.

Der Beschlussvorlage zum Entwurfsbeschluss wurde unter Berücksichtigung der v. g. Änderungsempfehlung einstimmig gefolgt.

Eine daraufhin von der Verwaltung erstellte 2. Nachtragsvorlage berücksichtigte das Votum der BV Schildesche vom 12.06.2008.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.06.2008 den Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/1/53.00 "Altenbreite / Am Herrenkamp" für Teilflächen des Gebietes südlich der Straße Altenbreite, westlich der Straße Am Herrenkamp und nördlich der Voltmannstraße gefasst sowie dessen Offenlegung beschlossen.

### **Stellungnahmen**

Der Bebauungsplan-Entwurf II/1/53.00 "Altenbreite / Am Herrenkamp" mit Text und Begründung hat vom 18.07.2008 – 25.08.2008 öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB erfolgte parallel.

In diesem Rahmen wurden von Bürgerinnen und Bürgern sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Entwurf abgegeben.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan in Teilen geändert bzw. ergänzt (siehe Änderungsvorschläge der Verwaltung, Seiten 12 - 13).

Durch die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplan-Entwurfes aufgrund der Berücksichtigung der vorgetragenen Stellungnahmen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, daher kann gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB von einer erneuten Auslegung abgesehen werden.

Die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen sind zusammen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung auf den Seiten 10 - 11 wiedergegeben.

### **Planungsziele**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/53.00 „Altenbreite / Am Herrenkamp“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,77 ha.

Da in dem Gebiet insgesamt kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung kirchlicher bzw. sonstiger Gemeinbedarfsnutzungen besteht, sollen die betroffenen Flurstücke einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Seitens des Kirchenkreises kann insbesondere auf das Gemeindehaus kurzfristig verzichtet werden, so dass für eine ca. 3000 qm große Grundstücksteilfläche südlich der Straße „Altenbreite“ / Ecke „Am Herrenkamp“ neue Nutzungsüberlegungen angestellt werden.

Es besteht das Interesse eines Investors, hier nach Abbruch des Gemeindehauses ein mehrgeschossiges Wohnprojekt in Form von 4 freistehenden Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und jeweils einem Staffelgeschoss umzusetzen. Diese Bebauung soll von der Straße Am Herrenkamp erschlossen werden.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet mit guten Anbindungsmöglichkeiten an vorhandene Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie der überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umgebungsbebauung bietet sich der Bereich für die Weiterentwicklung zu einem Allgemeinen Wohngebiet besonders an.

In Anlehnung an die bestehende Siedlungsstruktur ist eine überwiegend zwei-, teilweise auch dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise städtebaulich zu vertreten. Eine gewisse bauliche Verdichtung sollte im Hinblick auf die zentrale Lage angestrebt werden.

Neben der im Umfeld üblichen Dachlandschaft mit geneigten Dächern von 30°-45° Neigung sind auch in Teilbereichen des Plangebietes andere Dachausbildungen (z. B. Staffelgeschoss mit leicht geneigtem Dach von 10° Neigung) vorgesehen.

Die Planung sieht im nordöstlichen Teil Bauflächen für eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern als „Stadt villen“ vor. Hier liegt eine konkrete Investorenplanung vor. Es sind 4 zweigeschossige Mehrfamilienhäuser jeweils mit Staffelgeschoss und einem geneigten Dach von 10° Neigung geplant. Die maximal zulässige Gebäudehöhe soll hier 9,50 m betragen um die Höhenentwicklung im Hinblick auf die Umgebungsbebauung steuern zu können.

Je nach Lage der Grundstücke soll im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sowohl dem Bedarf an freistehenden Einzel- und Doppelhäusern als auch an Mehrfamilienhäusern Rechnung getragen werden.

Es können im Plangebiet ca. 30-40 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

Die Erschließung der Baugrundstücke kann im Wesentlichen über die Straße Am Herrenkamp und die Voltmannstraße sowie den Einhang zur Straße Altenbreite erfolgen, bzw. über ergänzende private Wege sichergestellt werden.

Der ruhende Verkehr kann bei größeren Wohnprojekten in Tiefgaragen untergebracht werden.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sind hierbei besondere bautechnische Vorkehrungen gegen eindringendes Wasser erforderlich.

Die Entwässerung der künftigen Baugrundstücke soll über das vorhandene Kanalnetz im Trennsystem erfolgen, das im Bereich der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Voltmannstraße und „Altenbreite“ sowie der geplanten privaten Verkehrsfläche im westlichen Planbereich durch eine öffentliche Kanalisation zu ergänzen ist. Im Übrigen ist eine private Entwässerung vorgesehen.

Das Niederschlagswasser angrenzender Baugrundstücke kann in den Gellershagener Bach eingeleitet werden. Ansonsten besteht die Möglichkeit, über private Kanäle an vorhandene Regenwasserkanäle anzuschließen und das Niederschlagswasser den Einleitungsstellen zuzuführen.

Im nördlichen Plangebiet verläuft der Gellershagener Bach, der mit den ihn begleitenden öffentlichen Grünflächen langfristig aufgewertet werden soll (Gewässerentwicklungsmaßnahmen).

Da der i. S. des § 13 a BauGB neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. II/1/53.00 „Altenbreite/Am Herrenkamp“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, ist dieser im Wege der Berichtigung anzupassen. Ziel der Anpassung ist hier die Darstellung einer Wohnbaufläche.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den