

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	20.08.2009	öffentlich
<b>Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss</b>	01.09.2009	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	10.09.2009	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 33 "Gellersbreite" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, begrenzt durch die Straße Lämmkenstatt im Norden, durch die Stedefreunder Straße im Osten, durch die südliche Randbebauung der Straße Am Bohnenkamp im Süden und durch die Wegetrasse im Westen;**  
**- Stadtbezirk Heepen -**  
**- Beschluss über Stellungnahmen -**  
**- Satzungsbeschluss**

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

Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens: BV Heepen 05.06.2008, TOP 9, USTA 17.06.2008, TOP 19; Drucksache Nr. 2009/5191.  
 Entwurfsbeschluss: BV Heepen 26.02.2009, TOP 6, UStA 17.03.2009, TOP 24; Drucksache Nr. 6523/2004-2009 mit Nachtragsvorlage Nr. 6523/2004-2009/1.

### Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB werden gemäß Vorlage A.1 in der Planung berücksichtigt (Ifd. Nr. 1-10).
2. Den Stellungnahmen der Bürger und der Öffentlichkeit im Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB wird gemäß Vorlage A.2 nicht stattgegeben (Ifd. Nr. 11-13).
3. Der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer im Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB wird gemäß Vorlage A.2 nicht stattgegeben (Ifd. Nr. 14).
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen geringfügigen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Vorlage A.2 beschlossen (Ifd. Nr. 15-18).
5. Der Bebauungsplan Nr. III/Br 33 „Gellersbreite“ wird mit den textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
6. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/Br 33 „Gellersbreite“ wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
7. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/Br 33 „Gellersbreite“ ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten für die Stadt Bielefeld ergeben sich für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen innerhalb des Baugebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht (Bebauungsplan-Aufstellung). Die Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden durch die Grundstückseigentümer im mittleren Plangebiet übernommen. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist im Vorfeld geschlossen worden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde durch ein externes Stadtplanungsbüro bearbeitet.

Darüber hinaus sind auch die Kosten für die technischen und sozialen Erschließungsmaßnahmen durch die Eigentümer zu übernehmen. Dies betrifft im ersten Schritt die notwendige Aufweitung der Einmündung Bohnenkamp/Stedefreunder Straße, den Weiterbau des Erschließungsstiches Gellersbreite bis einschließlich des Wendehammers, die notwendigen Entwässerungskosten und die teilweise Errichtung eines Kinderspielplatzes. Der Erschließungsvertrag wurde parallel zum Verfahren erarbeitet und wird bis zum Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Bielefeld abgeschlossen.

Offen sind noch Zeitpunkt und Vorgehensweise beim Bau der von der Straße Lämmkenstatt ausgehenden Stichstraße im Westen mit Fuß- und Radwegeverbindung nach Osten zur im ersten Schritt auszubauenden Gellersbreite (s.o.) und nach Süden Richtung Grundschule Brake. Für die Erschließung der im Westen des Plangebietes möglichen neuen Wohnbaugrundstücke einschl. anteiliger Kinderspielplatzfläche ist ggf. ebenfalls zu einem späteren Zeitpunkt ein Erschließungsvertrag abzuschließen oder eine Abstandszahlung zu leisten.

Die Herstellungskosten für den Kinderspielplatz liegen nach einer groben Schätzung in einer Höhe von ca. 53.400,- € (brutto einschl. 15 % Bauverwaltungskosten). Da in dem ersten Bauabschnitt aber nur ca. 300 m<sup>2</sup> der Kinderspielfläche hergestellt werden müssen, liegen die Kosten für den 1. Bauabschnitt bei ca. 26.700,- €. Zusätzlich fallen jährlich Folgekosten für die Unterhaltung der Spielfläche in Höhe von ca. 2.850,- € sowie Miet- und Pachtzahlungen für das Umweltamt in Höhe von jährlich ca. 660,- € an. Diese sind in den städtischen Haushalt einzustellen.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach überschlägiger Kostenschätzung ca. 110.000,- € (brutto, ohne Bauverwaltungskosten). Als Unterhaltungskosten entstehen jährlich rund 750,- €. Im Abwasserbeseitigungskonzept 2005 sind Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen ab 2010 vorgesehen.

Des Weiteren entstehen Kosten für die Herrichtung der bereits in den alten Bebauungsplänen Nr. III/Br 5 und III/Br 8 vorgesehenen Wegeverbindung einschließlich Brücke zwischen der Straße Lämmkenstatt und der Straße „Am Bohnenkamp“. Die Kosten betragen nach der bisherigen Kostenschätzung ca. 118.200,- € (brutto einschl. 20 % Bauverwaltungskosten). Da es nicht vertretbar ist, die Kosten für diese Wegeverbindung auf die Eigentümer der Flächen zu übertragen, werden diese Kosten für die Stadt Bielefeld anfallen. Neben den Herstellungskosten entstehen Folgekosten für den städtischen Haushalt. Diese Beträge stehen derzeit im städtischen Haushalt nicht zur Verfügung.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Nach Erörterung der planerischen Rahmenbedingungen in der Bezirksvertretung Heepen am 05.06.2008 und im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 17.06.2008 wurden jeweils die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB gefasst. Das Planverfahren wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Danach ist u.a. eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB bundesrechtlich nicht erforderlich. Aufgrund der möglichen vielfältigen Betroffenheit der Bürgerschaft wurde jedoch in diesem Planungsfall von dieser Verkürzungsmöglichkeit abgesehen, auch die Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt. Auf die Beratungsunterlagen wird verwiesen (Drucksache Nr. 2009/5191 und Sitzungsprotokolle).

Der Unterrichts- und Erörterungstermin für die Bürgerschaft gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 21.08.2008 durchgeführt. Vom 11.08.2008 bis zum 29.08.2008 bestand die Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu Protokoll oder schriftlich an Bauamt oder Bezirksamt. In Anlage A.1 werden das Protokoll der Versammlung sowie die eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern ausgewertet. Die städtischen Fachämter und die Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls im Juli/August 2008 im Sinne des § 4 (1) BauGB beteiligt. In Anlage A.1 wird zusammenfassend auch die Berücksichtigung fachbehördlicher Anregungen im Planentwurf dargelegt. (Hinweis: Anlage A.1 hat der BV Heepen und dem UStA bereits im Februar/März 2009 zur Beratung vorgelegen, die auf den Satzungsplan abgestimmte Anlage wird zur umfassenden Information für die abschließende Abwägung des Rates der Stadt Bielefeld beigefügt.)

Nach den Beratungen in der BV Heepen und im UStA wurde der Entwurfsbeschluss im UStA am 17.03.2009 gefasst. Anschließend wurde die Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB vom 14.04.2009 bis zum 15.05.2009 einschließlich durchgeführt. In Anlage A.2 werden die in der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ausgewertet. Somit wird nunmehr die Fassung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (1) BauGB vorgeschlagen.

In Anlage B wird die nach den Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und nach der weiteren Abstimmung mit den städtischen Fachämtern sowie mit der BGW und einem weiteren betroffenen Anlieger geringfügig ergänzte Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 33 „Gellersbreite“ mit Begründung beigefügt.

### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Bauleitplanung, Kurzfassung**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/Br 5 „Lämmkenstatt“ der ehemaligen Gemeinde Brake aus dem Jahr 1971 wurde für das Plangebiet umfangreicher Geschosswohnungsbau vorbereitet. Die entlang der Stedefreunder Straße und entlang der Straße Lämmkenstatt damals bereits vorhandene Bebauung mit i.W. zweigeschossigen Zweifamilienhäusern wurde ohne Rücksichtnahme auf den Bestand überplant. Das Plankonzept wurde jedoch in den 1970er Jahren nur teilweise umgesetzt, Geschosswohnungsbau wurde nur in einer Bautiefe von 80-120 m entlang der Stedefreunder Straße und im Bereich Lämmkenstatt errichtet. Grund war insbesondere die fehlende Bereitschaft der Eigentümer der vorhandenen Wohnhäuser und der rückwärtig gelegenen Freiflächen, Eigentum aufzugeben und diese verdichtete Bebauung im Plangebiet weiter zu entwickeln.

In den vergangenen Jahren haben die Alteigentümer wiederholt Anfragen an die Stadt Bielefeld gerichtet, die eine zumindest teilweise Erschließung mit Einfamilienhäusern im südwestlichen Plangebiet zum Gegenstand hatten. Vor diesem Hintergrund wurden nach der Parzellierung gemäß Bebauungsplan Nr. III/Br 5 einzelne Baugenehmigungen im Westen und im Südwesten erteilt, notwendige Vorgabe der Stadt Bielefeld war jedoch die Sicherung der Erschließung durch den Ausbau der ersten 100 lfd. Meter der Planstraße Gellersbreite im Süden.

Es hat sich gezeigt, dass das damalige Plankonzept mit Geschosswohnungsbau für den Kernbereich aus städtebaulicher Sicht überholt ist und so nicht mehr umgesetzt werden soll. Aufgrund veränderter städtebaulicher Zielvorstellungen ist daher der seit 1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/Br 5 „Lämmkenstatt“ gemäß § 2 (1) BauGB mit dem Ziel der Mobilisierung des bereits teilweise erschlossenen Baulandes zur Schaffung von familienbezogener Wohnbebauung zu überplanen. Aus erschließungstechnischen Gründen erfolgt auch eine geringfügige Überplanung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. III/Br 8 (siehe Anlage B, Übersichtsplan). Zur Realisierung dieser Ziele ist daher die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 33 im Sinne von § 30 BauGB i.V.m. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung notwendig.

Löseke  
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

## Inhaltsübersicht der Vorlage

**Finanzielle Auswirkungen**

**Begründung zum Beschlussvorschlag**

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung, Kurzfassung**

**Anlagen:**

<b>A</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/Br 33</b>  <b>„Gellersbreite“</b>  A.1 Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 13a BauGB i.V.m. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB  A.2 Auswertung der Entwurfsoffenlage gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB</p>
<b>B</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/Br 33</b>  <b>„Gellersbreite“, Satzung</b>  - Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen;  - Begründung</p>