

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	10.04.2014	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	29.04.2014	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Schaffung von Baurecht für eine Bauzeile mit Wohngebäuden westlich der Straße Wolfsheide und nördlich der Büsumer Straße in Altenhagen**

**- Stadtbezirk Heepen -**

**Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

Schaffung von Planungsrecht

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

Werden im weiteren Verfahren ermittelt

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

keine

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für eine Bauzeile mit Wohngebäuden westlich der Straße Wolfsheide Baurecht zu schaffen.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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



**Finanzielle Auswirkungen:**

Das Verfahren zur Schaffung von Baurecht für eine Bauzeile mit Wohngebäuden westlich der Straße Wolfsheide wird durch das Bauamt der Stadt Bielefeld durchgeführt. Die Kosten für die hierbei ggf. notwendigen Gutachten (Artenschutzprüfung, Ermittlung des Ausgleichsbedarfs) werden im weiteren Verfahren ermittelt.

**Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Für den Siedlungsbereich Kafkastraße, Büsumer Straße, Wolfsheide und Nadigstraße in Altenhagen besteht seit September 1979 eine Satzung (Satzung Nr. 6) gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB (Abrundungssatzung).

Dieses Satzungsgebiet wurde mit Rechtskraft vom April 1994 um eine Bautiefe nördlich der bestehenden Bebauung an der Büsumer Straße erweitert (Anlage 1).

Im Rahmen der zur Zeit anstehenden entwässerungstechnischen Überplanung des Bereiches Altenhagen ist auch die Erstellung eines neuen Regenwasserkanals in der Straße Wolfsheide als Regenentlastungskanal zum Vogelbach für das geplante Regenüberlaufbecken nördlich der Büsumer Straße geplant.

Bedingt durch die geplante Lage des Regenüberlaufbeckens würde ein schmaler Streifen landwirtschaftliche Fläche bis zur Straße Wolfsheide verbleiben. Dieser verbleibende Streifen ließe sich zukünftig nicht mehr wirtschaftlich landwirtschaftlich nutzen.

Da dieser Streifen durch die Straße Wolfsheide bzw. die Büsumer Straße verkehrlich erschlossen ist, bietet es sich hier an, für eine Bautiefe westlich der Straße Wolfsheide Baurecht zu schaffen. Hierdurch kann der Siedlungsbereich ohne weitere infrastrukturelle Aufwendungen sinnvoll ergänzt werden (Anlage 2).

Entsprechend der Normierung des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Diese umgebende Prägung ist hier gegeben.

Im weiteren Verfahren wird von der Verwaltung geprüft, welches planungsrechtliche Instrument gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB hier zur Schaffung von Baurecht für die betroffene Fläche angewendet werden kann. Neben der Erweiterung des bestehenden Satzungsgebietes kann auch eine eigenständige Satzung für den geplanten Erweiterungsbereich aufgestellt werden. Diese Satzungen können im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 Nr. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden (§ 34 Abs. 6 S. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung gemäß den Anforderungen des § 34 Abs. 4 BauGB sind wie im Folgenden dargestellt jeweils gegeben:

**Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung**

Um die Perspektiven der gesamträumlichen und städtebaulichen Entwicklung in Altenhagen zu klären, wurde in einem intensiven Planungs- und Beteiligungsprozess in enger Abstimmung mit der Bezirksvertretung Heepen und unter Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger sowie unter Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** für Altenhagen erarbeitet.

Das Konzept wurde vom Rat abschließend am 20.09.2012 als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen. Damit bildet dieses den konzeptionellen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung Altenhagens und beinhaltet inhaltliche und räumliche Zielaussagen als Grundlage für die städtebaurechtliche Steuerung im

Rahmen der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung. Mit Blick auf die räumliche Gesamtentwicklung in Altenhagen zeigt das Entwicklungskonzept insbesondere vorhandene Baulandreserven sowie potenzielle zukünftige Bauflächen für wohnbauliche, gewerbliche und auch gemischte baulichen Nutzungen auf.

Für den betreffenden Siedlungsbereich Kafstraße, Büsumer Straße und Nadigstraße in Altenhagen (Satzung Nr. 6) werden die vorhandenen Baulandreserven im Bereich der Straße Wolfheide bestätigt.

Die mit der o. g. Satzung beabsichtigte untergeordnete Arrondierung westlich der Straße Wolfsheide im Zusammenhang mit der Erstellung eines notwendigen technischen Bauwerks (Regenüberlaufbecken) entspricht der grundsätzlichen Zielsetzung des Konzeptes, einer Arrondierung und Stärkung des bestehenden Siedlungsgefüges im Bereich des Siedlungsschwerpunktes Kafkastraße.

Die Darstellung des betroffenen Bereiches als landwirtschaftliche Fläche im **Flächennutzungsplan** steht dem Aufstellen einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB nicht entgegen, da sich der Satzungsbereich natürlicher Weise nur auf Außenbereichsflächen beziehen kann.

#### Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch das Aufstellen der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll kein Vorhaben zugelassen werden, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet.

#### Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Durch das Aufstellen der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden keine Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt.

### **Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

#### Flächennutzungsplan

Der Bereich des Satzungsgebietes Nr. 6 ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Nur der Bereich beidseits der Straße Hausfeld und östlich der Straße Wolfsheide ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendeinrichtungen dargestellt. Nördlich angrenzend ist die Talau des Vogelbachs als landwirtschaftliche Fläche und geeigneter Erholungsraum dargestellt.

Die betreffende Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Somit bestehen keine der beabsichtigten baulichen Entwicklung entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wären (Anlage 3).

#### Landschaftsplan

Nördlich an die Wohnbaufläche bzw. Gemeinbedarfsfläche angrenzend ist die Talau des Vogelbachs im Landschaftsplan Bielefeld- Ost als Landschaftschutzgebiet festgesetzt. Die für die zusätzliche Bauzeile vorgesehene Fläche befindet sich nicht innerhalb des Landschaftsplans. (Anlage 4)

### **Weiteres Verfahren**

Das Verfahren zur Aufstellung einer Satzung gem. § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt werden.

Für den nächsten Verfahrensschritt ist die Erarbeitung des Satzungsentwurfes beabsichtigt.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlage