

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	27.11.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.12.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 "Hagenkamp" für das Gebiet nördlich der Straße Hagenkamp, östlich (rückwärtig) der Straße "Am Wellbach" und südlich des Bachlaufes "Wellbach" für die Flurstücke 158, 157 und 1114 der Flur 56, Gemarkung Bielefeld, gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren
- Stadtbezirk Heepen -

Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches
Beschluss zur erneuten Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

BV Heepen, 14.11.2013, TOP 7; StEA 03.12.2013, TOP 21.2, Drucks.-Nr.6439/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 43.00 „Hagenkamp“ für das Gebiet nördlich der Straße Hagenkamp, östlich (rückwärtig) der Straße "Am Wellbach" und südlich des Bachlaufes "Wellbach" ist zu ändern und soll nur noch die Flurstücke 158, 157 und 1114 der Flur 56, Gemarkung Bielefeld umfassen. Für die genaue Abgrenzung ist die im Abgrenzungsplan eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.

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

2. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 43.00 „Hagenkamp“ ist eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und eine erneute 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 durchzuführen.

Begründung zum Beschlussvorschlag/allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Anlass der Planung

Ein Investor beabsichtigt, auf einer Teilfläche im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“, eine Neubebauung mit sieben Einfamilienhäusern bzw. sechs Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus durchzuführen. Gegenüber einer zunächst ins Auge gefassten größeren Lösung, die auch benachbarte Grundstücke umfasste, soll der Änderungsbereich sich nunmehr auf die im Eigentum des Investors befindlichen Teilflächen (Flurstücke 158, 157 und 1114, Gemarkung Bielefeld, Flur 56) beschränken.

Infolge des städtebaulichen Zieles der Innenentwicklung durch Nachverdichtung, ist eine bauliche Nutzung der bislang überwiegend als Gartenland genutzten und übergroßen Grundstücke als städtebaulich sinnvoll anzusehen. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes stehen den Bauabsichten teilweise entgegen. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im vorhandenen Wohnbaubestand geschaffen werden. Dazu sollen die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke in einem städtebaulich vertretbaren Maß erhöht und die Erschließung planungsrechtlich gesichert werden.

Allgemeines und Verfahren

Allgemeines

Die gesamte Flächengröße des vorläufig neu abgegrenzten Änderungsbereiches beläuft sich auf ca. 0,44 ha.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gefasst.

Im Februar 2014 erfolgte die 1. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die 1. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Zu diesem Zeitpunkt gab es für die vorgesehene private Projektentwicklung noch keine Kostenübernahmeerklärung für die durchzuführende externe B-Plan Änderung.

In einem internen Beteiligungsverfahren über die Sommerpause wurden begleitet durch die Verwaltung privatrechtliche Abstimmungen zwischen den potentiellen Vorhabenträgern der Planung geführt (s. Plananlage A, S. A11).

Ergebnis der Abstimmungen ist die nun vorgelegte „Kleine Lösung“, die sich ausschließlich auf die verfügbaren Flächen des Vorhabenträgers nördlich der Straße Hagenkamp beschränkt. Diese mögliche Nachverdichtung wäre schnell umsetzbar. Der mögliche Vorhabenträger westlich des Hagenkamps (Hinterliegerbebauung der Straße Am Wellbach) will sich an einer Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, auch sein mögliches Flächenpotenzial zeitnah erschließungstechnisch zu aktivieren, derzeit nicht beteiligen.

Verfahren

Eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ kann weiterhin im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Das Plangebiet sowie das Umfeld sind zum größeren Teil baulich vorgeprägt.

Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche beträgt weniger als 20.000 m², so dass es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Es werden auch keine Vorhaben vorbereitet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Auf der Grundlage der vorliegenden Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der Plankonzeption soll der Geltungsbereich, wie im Abgrenzungsplan dargestellt, geändert und auf die Teilflächen beschränkt werden, die für den Investor tatsächlich verfügbar und dann auch kurzfristig umsetzbar sind.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf den ursprünglichen (nicht mehr aktuellen) Geltungsbereich. Es wurden im Wesentlichen Anregungen und Hinweise vorgetragen, die sich unter anderem auf den Zuschnitt des Plangebietes, Beeinträchtigungen der Wohnqualität, zum Verfahren, auf umweltbezogene Themen (u.a. Grünzug, Klima, Artenschutz, Boden, Lärm) und auf Maßnahmen der Ver- und Entsorgung bezogen haben. Aufgrund des nun erheblich verkleinerten Geltungsbereichs von vormals etwa 3,4 ha auf nunmehr etwa 0,44 ha treffen die eingegangenen Anregungen und Hinweise im Wesentlichen nicht mehr zu. Da sich mit der vorliegenden erheblichen Verkleinerung des Plangebietes die Grundzüge der Planung geändert haben, soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zu der geänderten Planung erneut durchgeführt werden, um auf Grundlage der dann eingehenden Stellungnahmen das Verfahren fortzuführen.

Planungsrechtliche Situation und örtliche Gegebenheiten

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befindet sich der Änderungsbereich in einem Wohngebiet, die Fläche ist planungsrechtlich als Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzt. Sie ist im südlichen Teilbereich bereits bebaut, im Norden bestehen noch ungenutzte nicht erschlossene Baulandreserven. Ein schmaler, nördlicher Randstreifen ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Das städtebauliche Umfeld ist im Westen und Osten durch aufgelockerte Wohnbebauung aus Einzel- oder Doppelhäusern sowie noch unbebauten Restflächenpotenzialen geprägt. Im Norden grenzt der Wellbach und im Süden die Straße „Hagenkamp“ an.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der rechtskräftige Bebauungsplan teils nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Vorstellungen entspricht. Um eine zeitgemäße Bebauung des Bereiches zu ermöglichen, sollen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung u.a. die überbaubaren Flächen neu geordnet und Vorgaben zur Erschließung getroffen werden.

Das Plankonzept sieht vor, die rückwärtigen privaten inneren Flächen über einen befahrbaren Wohnweg inkl. Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug von der Straße Hagenkamp zu erschließen. Weiter sieht es eine Bebauung mit 7 Einfamilienhäusern auf mind. 500 m² großen Grundstücken vor, davon kann ein Wohngebäude als Doppelhaus an der Straße „Hagenkamp“ errichtet werden. Die Anzahl der Wohnungen soll auf 1 pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte beschränkt werden, so dass insgesamt maximal 8 Wohnungen ermöglicht werden.

Finanzielle Auswirkungen

Der finanzielle Aufwand für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ sowie für eventuell erforderliche Gutachten soll vom Antragsteller getragen werden.

Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung liegt dem Bauamt der Stadt Bielefeld vor.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A:

- B-Plan-Vorentwurf Nutzungs- und Gestaltungsplan
- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Übersichtsplan zur Abstimmung mit den Grundstücksnachbarn

B:

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung zur Bebauungsplanänderung
- Abgrenzung des Plangebietes
- Gestaltungsplan und Legende
- Vorentwurf zum Nutzungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise