

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenebeck	26.11.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.12.2015	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 "Verlängerung des Epiphanienveges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung" gem. § 13a BauGB**

**- Aufstellungsbeschluss**

**Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung und 110901 Gesamträumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

Keine

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

./.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienveges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“ (Flurstücke 124, 400, 426, 504, 505, 819, 829, 830, 837 (tlw.) sowie 848 (tlw.), Flur 3 der Gemarkung Vilsendorf), wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) neu aufgestellt.
2. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan M 1:1.000 (im Original) in blauer Farbe eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
3. Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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

4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt. Gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB ist bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
5. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### Örtliche Gegebenheiten:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienweges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“ liegt im Stadtteil Vilsendorf im Bezirk Jöllenbeck. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße Bardenhorst und im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung bzw. die Vilsendorfer Straße begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 124, 400, 426, 504, 505, 819, 829, 830, 837 (tlw.) sowie 848 (tlw.), Flur 3, Gemarkung Vilsendorf, mit einer Gesamtfläche von ca. 15.300 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet ist durch unbebaute Flächen geprägt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Bardenhorst und Am Hüttensiek sowie über die Vilsendorfer Straße.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung, die auf der Grundlage des seit 1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/V 2 entstanden ist, geprägt. Darüber hinaus befinden sich in fußläufiger Entfernung die Grundschule Vilsendorf, eine Kindertagesstätte, ein Kindergarten sowie diverse Sport-/ Freizeiteinrichtungen.

#### Planungsziele

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/V 2 „Epiphanienweg“. Die südliche Verlängerung des Epiphanienweges wurde bislang nicht umgesetzt, ebenso nicht die von ihr erschlossene Bebauung. Die planerische Absicht besteht nunmehr darin, den fehlenden Teil des Verkehrsnetzes umzusetzen. Im Zuge dieser soll die Erschließungsstraße geringfügig Richtung Süden verschoben werden, um eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit der Wohnbaugrundstücke zu schaffen.

Ebenso ist ein zusätzlicher überbaubarer Bereich im südöstlichen Geltungsbereich geplant, um einerseits die Schließung des Siedlungsrandes entlang der Vilsendorfer Straße zu erreichen und andererseits der erhöhten Wohnraumnachfrage Rechnung zu tragen.

Das, nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, bisher geplante Regenrückhaltebecken (R2) wird geringfügig nach Osten verschoben.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienveges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“ notwendig.

### Verfahren

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienveges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sein.

### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbau- und Grünfläche dar. An der östlichen Grenze liegt eine kleine Fläche innerhalb eines Straßennetzes III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraße).

Für die östlichen Flächen des Plangebietes soll im Bebauungsplan Nr. II/V 2.1 ein zusätzlicher überbaubarer Bereich festgesetzt werden, um den Siedlungsrand entlang der Vilsendorfer Straße zu schließen und dem Wohnbauflächenbedarf auch in Zukunft Rechnung zu tragen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in diesem Bereich als Grünfläche dar. Auf Grund der derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist ein Allgemeines Wohngebiet auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht entwickelbar.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ soll der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung der neuen Planung angepasst werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage**A**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienveges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“**

- Bebauungsplan Vorentwurf – Nutzungsplan
- Bebauungsplan Vorentwurf – Gestaltungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

**B**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienveges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

**C**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 2.1 „Verlängerung des Epiphanienveges südlich der Straße Bardenhorst in Richtung Vilsendorfer Straße mit ergänzender Wohnbebauung“**

- Artenschutzprüfung