

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	08.09.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	20.09.2016	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	29.09.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O5 "Krähenwinkel" für eine Teilfläche nördlich und östlich der Straße Krähenwinkel und westlich der August-Fuhrmann-Straße im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

**Beschluss über Stellungnahmen
Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des Planungsrechts, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Aufstellungsbeschluss

Bezirksvertretung Heepen, 10.04.2014, TOP 8, 7114/2009-2014

Stadtentwicklungsausschuss, 29.04.2014, TOP 22.1, 7114/2009-2014

Entwurfsbeschluss

Bezirksvertretung Heepen, 22.01.2015, TOP 13, 0804/2014-2020

Stadtentwicklungsausschuss, 03.02.2015, TOP 18.2, 0804/2014-2020

Entwurfsbeschluss zur 2. Offenlegung

Bezirksvertretung Heepen, 17.06.2015, TOP 9, 1567/2014-2020

Stadtentwicklungsausschuss, 23.06.2015, TOP 21.3, 1567/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Die Anregungen und Hinweise der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB werden gemäß Anlage A1 zur Kenntnis genommen.
2. Der Stellungnahme der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gemäß § 3(2) BauGB wird gemäß Anlage A2 nicht gefolgt.

Der Stellungnahme des BUND NRW aus der Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB wird gemäß Anlage A2 nicht gefolgt.

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

3. Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung zum Bebauungsplanentwurf und zum geänderten Entwurf werden gemäß Anlage A2 und A3 beschlossen.
4. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ für die Fläche östlich und nördlich der Straße Krähenwinkel und westlich der August-Fuhrmann-Straße wird mit der Begründung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bebauungsplanänderung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer ergänzenden Wohnbebauung auf einer verbliebenen Restfläche im Ortsteil Oldentrup innerhalb des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Bebauungsplanänderung wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde abgeschlossen.

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine unmittelbaren Kosten.

Die geplante neue Wohnbebauung löst innerhalb des Untersuchungsraumes 65 „Krähenwinkel“ einen zusätzlichen Spielflächenbedarf von insgesamt 98 m² aus. Die Herrichtung einer Spielfläche von 98 m² innerhalb des Wohngebietes ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll, sodass aus fachlicher Sicht der neu entstehende Spielflächenbedarf mittels einer Ablösesumme zur Aufwertung einer bestehenden Spielfläche erfolgen soll. Die Höhe der Ablösesumme beläuft sich auf 8820,00 Euro. Mit der Ablösesumme soll eine Aufwertung der Spielfläche im Park Oldentrup (ID 34069) erfolgen. Der Investor hat die anfallenden Kosten zu übernehmen. Eine entsprechende Verpflichtungserklärung wurde zwischenzeitlich vom Investor unterzeichnet.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.) Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurden diese mit Schreiben vom 09.05.2014 aufgefordert eine Stellungnahme bis einschließlich dem 23.06.2014 abzugeben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch einen Unterrichts- und Erörterungstermin am 05.06.2014 in der Hauptschule Oldentrup, Krähenwinkel 6. Zusätzlich hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit vorab vom 26.05.2014 – 13.06.2014 die Planunterlagen sowohl in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld während der Öffnungszeiten als auch im Internet unter www.bielefeld.de einzusehen. Die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsschritts vorgebrachten Anregungen und Hinweise haben sich im Wesentlichen auf die Erforderlichkeit von Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke, die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes, erhaltenswerten Baumbestand, Belange des Lärmschutzes, Belange des Artenschutzes, Auswirkungen auf die Spielflächenbedarfsplanung und die Schulentwicklungsplanung, Auswirkungen auf die Belange Energie, Stadtklima und Luftreinhaltung, eine nicht auszuschließende Kampfmittelbelastung des Plangebietes sowie die Regen- und Schmutzwasserentsorgung bezogen.

Zu den weiteren Stellungnahmen bzw. den ausführlichen Inhalten sowie zu den Abwägungsergebnissen wird dazu ergänzend auf die Anlage A1 verwiesen.

Zu 2./3.

Der Entwurfsbeschluss wurde durch die Bezirksvertretung Heepen am 22.01.2015 und vom Stadtentwicklungsausschuss am 03.02.2015 gefasst. Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes zur Einsichtnahme der Planunterlagen durch die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand daraufhin in der Zeit vom 27.02.2015 bis einschließlich dem 27.03.2015 statt. Ebenfalls im Zeitraum Februar/März 2015 wurde die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt. Im Beteiligungsverfahren wurden abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit sowie von den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen.

Die während des o.g. Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise haben sich im Wesentlichen auf den erhaltenswerten Baumbestand, die Abgrenzung der überbaubaren Flächen, auf die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten, vorhandene Heckenstrukturen, den Verkehrslärm, die Bauweise sowie auf die Regenwasserversickerung bezogen. Im Ergebnis wurden u.a. die Baugrenzen angepasst und gestalterische Vorschriften zu Vorgärten aufgenommen. Weiter wurden während der Planaufstellung die zum Erhalt festgesetzten Bäume im Plangebiet teils stark beschnitten. Der vorgenommene Rückschnitt ging teils über vereinbarte Pflegemaßnahmen hinaus. Aus diesem Grund wurden vom zuständigen Fachamt zwei der zum Erhalt festgesetzten Bäume als so stark geschädigt eingestuft, dass diese nicht mehr zum Erhalt festzusetzen waren. Als Ersatzmaßnahme sind drei Bäume im Plangebiet neu anzupflanzen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden entsprechend der Abwägungsergebnisse angepasst oder ergänzt. Zu den vollständigen Abwägungsinhalten wird auf die **Anlage A2** verwiesen. Im Ergebnis wurden die Planunterlagen als Entwurf zur 2. Offenlegung beschlossen.

Der Beschluss zur erneuten Offenlegung wurde durch die Bezirksvertretung Heepen am 17.06.2015 und vom Stadtentwicklungsausschuss am 23.06.2015 gefasst. Die erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfes zur Einsichtnahme der Planunterlagen für die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB fand daraufhin in der Zeit vom 17.07.2015 bis einschließlich dem 21.08.2015 statt. Ebenfalls im Zeitraum Juli/August 2015 wurde die erneute Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB durchgeführt. Im Beteiligungsverfahren wurden abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise von den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen.

Die während des o.g. Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise haben sich im Wesentlichen auf Baumpflanzungen / Baumerhalt sowie auf die Gestaltung der Vorgartenflächen bezogen. Im Ergebnis wurde die Festsetzung zu den anzupflanzenden Bäumen sowie zu der Vorgartengestaltung konkretisiert. Weiter wurde die Begründung zu den oben genannten Punkten zur Bebauungsplanänderung konkretisiert. Darüber hinaus wurde die Begründung unter anderem zu den Auswirkungen auf die Schulentwicklungsplanung und der geplanten Aufwertungsmaßnahme der bestehenden Spielfläche Park Oldentrup aktualisiert.

Zu den vollständigen Abwägungsinhalten wird auf die **Anlage A3** verwiesen.

Zu 4./5.

Im Ergebnis wird vorgeschlagen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ mit Begründung als **Satzung** zu beschließen. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele:

Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann in der Regel auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB ohne Umweltprüfung sind hier gegeben.

Planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Obermeyer“. Dieser überplant den vorliegenden Änderungsbereich als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. Nach der Ursprungsplanung ist lediglich ein straßenbegleitender Streifen entlang der August-Fuhrmann-Straße überbaubar. Eine Wohnbebauung wurde hier bislang nicht umgesetzt.

Das Plangebiet wurde bis vor einigen Jahren von der westlich angrenzenden Schule als Verkehrsübungsplatz genutzt und war fast vollständig versiegelt. Mittlerweile ist die Fläche im Wesentlichen als Rasen ausgeprägt, entlang der Umfassungsstraßen bestehen teils größere Laubbäume. Das städtebauliche Umfeld ist im Norden, Osten und Süden durch aufgelockerte Wohnbaustrukturen in einer etwa „1 1/2“- geschossigen Bauweise mit dunklen Satteldächern ausgeprägt. Westlich schließt die Hauptschule Oldentrup sowie ein Sportplatz an.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Nördlich, östlich und südlich angrenzend wird ebenfalls Wohnbaufläche dargestellt. Der Standort der Hauptschule Oldentrup wird westlich als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“ dargestellt. Südlich des Schulstandorts schließt „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ an. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird die Fläche als reines Wohngebiet festgesetzt, die vorliegende Planung ist somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsziele und Planinhalte

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ wird eine im Siedlungszusammenhang verbliebene Restfläche zu Wohnzwecken ordnend überplant. Wesentliches Ziel ist es, eine kleinteilige Wohnbebauung in Anlehnung an die nördlich und östlich umgebenden aufgelockerten Wohnbaustrukturen umzusetzen. Zur besseren Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen die in der Ursprungsplanung festgesetzten überbaubaren Flächen in Richtung Westen erweitert werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Aktivierung der gut erschlossenen Fläche für eine ergänzende Wohnbebauung grundsätzlich sinnvoll.

Das Plangebiet soll in Anlehnung an die Ursprungsplanung weiterhin als reines Wohngebiet überplant werden. Das Plankonzept sieht eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Der Geltungsbereich wird in einen westlichen und einen östlichen Teilbereich unterteilt (WR 1 bzw. WR 2). Analog zur umliegenden Bebauung werden im WR 2 entlang der August-Fuhrmann-Straße Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss und im WR 1 ausschließlich Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zugelassen. Die maximale Gebäudehöhe wird einheitlich mit 10,0 m vorgegeben. In Verbindung mit der Abstufung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Vorgabe der überbaubaren Grundstücksflächen trägt die Planung dazu bei, dass sich die geplante Bebauung verträglich in die umgebenden kleinteiligen, aufgelockerten Bebauungsstrukturen der angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche im Norden, Osten und Süden einfügt. Dies wird zusätzlich durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf maximal zwei je Wohngebäude bzw. eine je Doppelhaushälfte unterstützt.

Die Erschließung der geplanten Wohngebäude erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen Krähenwinkel und August-Fuhrmann-Straße, bestehende Infrastruktur kann sinnvoll mitgenutzt werden.

Sonstiger Hinweis

Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ treten die bisher rechtskräftigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in dem entsprechenden Teilbereich außer Kraft.

Clausen
Oberbürgermeister

Bielefeld, den

Anlagen

A1	<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungskonzepte, Gestaltungs- und Nutzungsplan zum Vorentwurf • Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
A2	<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestaltungs- und Nutzungsplan zum 1. Entwurf • Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
A3	<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestaltungs- und Nutzungsplan zum 2. Entwurf • Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB (2. Offenlegung)
B	<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersicht des Geltungsbereiches (M 1 : 5000) • Abgrenzungsplan (ohne Maßstab) • Nutzungsplan (ohne Maßstab) • Gestaltungsplan (ohne Maßstab) • Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen und Hinweise, sonstige Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>Satzung</p>
C	<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung <p>Satzung</p>

