

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	08.09.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	20.09.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 "Wohnen am Rabenhof" für das Gebiet südlich Hagenkamp, östlich Meckauerstraße, nördlich Eckendorfer Straße und westlich Rabenhof im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens:

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ für das Gebiet südlich Hagenkamp, östlich Meckauerstraße, nördlich Eckendorfer Straße und westlich Rabenhof ist gemäß §§ 1 und 2 BauGB zu ändern (2. Änderung, künftige Bezeichnung „Wohnen am Rabenhof“). Für die genauen Grenzen des Plangebietes im Aufstellungsbeschluss ist die im Übersichtsplan mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.

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

2. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden. 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.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind auf Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt entstehen durch die auf private Initiative veranlasste Planung und die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Bebauungsplanänderung wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten der Initiatoren bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist geschlossen worden. Die Planveranlasser übernehmen auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten (u. a. Schallgutachten, Artenschutz).

Begründung zum Beschlussvorschlag

Zu 1.

Das Plangebiet mit knapp 4,1 ha Größe liegt im Stadtteil Baumheide, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“. Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung dieses Bebauungsplanes erfasst den südöstlichen Teil des seit 1978 rechtskräftigen Altplanes, der hier ein Kleinsiedlungsgebiet festsetzt. Überplant wird ein innerörtliches bebautes Wohnquartier, das aufgrund der Regelungen des Ursprungsplanes eine wenig verdichtete Bebauung auf teilweise sehr großen Grundstücken aufweist. Infolgedessen sind in dieser innerörtlich gut erschlossenen Lage Baulücken verblieben, die auf Grundlage der Regelungen des Altplanes nicht bebaubar sind. Eigentümer aus dem Bereich Rabenhof/Hagenkamp sind aus diesem Grund an die Stadt mit dem Wunsch herangetreten, den Bebauungsplan in diesem Teilbereich zu ändern und so eine ergänzende Bebauung auf ihren rückwärtigen Grundstücken zu ermöglichen.

Das Plankonzept des rund 40 Jahre alten Bebauungsplanes entspricht im Bereich Hagenkamp/Rabenhof nicht mehr den heutigen Planungszielen der Stadt. So kann u. a. die im Baugesetzbuch (BauGB) verankerte Mobilisierung von Nachverdichtungspotenzialen im Innenbereich nicht umgesetzt werden. Nutzungen im Sinne von Kleinsiedlungsgebieten mit Gartenbaunutzung und/oder landwirtschaftlichem Nebenerwerb finden heute im Änderungsbereich nicht mehr statt. Verblieben sind größere Grundstücke mit Hausgärten. Ehemalige Stallbauten u. Ä. wurden bereits schrittweise durch i. W. Wohnraumerweiterungen umgenutzt, ebenso eine ehemalige

Hofstätte an der Meckauerstraße. Im Umfeld haben sich gewerbliche Nutzungen sowie Wohnquartiere mit einem z. T. höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern entwickelt.

Der Änderungsbereich befindet sich in einer innerörtlich günstigen Lage zu zentralen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten etc. Sowohl der Ortskern Heepen und als auch das Versorgungszentrum Baumheide sind mit einer Entfernung von je rund 900 m auch zu Fuß bzw. mit Rad oder Bus gut zu erreichen. Die geplante Weiterentwicklung inmitten des bebauten Stadtgebiets ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um die Reserven im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu mobilisieren. Als Beitrag zur gesetzlich unterstützten Innenentwicklung im Siedlungsbestand können zusätzliche Baumöglichkeiten in dieser innerörtlich gut erschlossenen Lage geschaffen werden. Voraussetzungen sind dabei eine weiterhin angemessene Einbindung in das Umfeld sowie die Berücksichtigung von i. W. nachbarschaftlicher, grünplanerischer und immissionsschutzfachlicher Belange.

Mit der vorliegenden 2. Änderung sollen somit entsprechende Nachverdichtungsmöglichkeiten zur behutsamen Weiterentwicklung des Plangebietes in einem städtebaulich verträglichen Rahmen aufgezeigt werden. Hierfür sollen die planungsrechtlichen Regelungen des Ursprungsplanes für den betroffenen Bereich insgesamt überprüft und an die aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst werden. Ziel ist es, maßvolle Aus-/Anbauten der Wohngebäude zuzulassen, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügen und den Charakter des Quartiers nicht wesentlich verändern. Gleichzeitig soll den Anwohnern mehr Flexibilität in der Ausnutzung ihrer Grundstücke unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude- und Grünstrukturen ermöglicht werden. Der vorgeschlagene Geltungsbereich gemäß beigefügtem Abgrenzungsplan leitet sich aus den örtlichen Gegebenheiten ab.

Die als Vorentwurf vorliegende städtebauliche Rahmenplanung soll als Grundlage für die Einleitung des Änderungsverfahrens dienen und ist im Laufe des Planverfahrens weiter zu entwickeln. Die Nutzungsmöglichkeiten sind ebenso wie Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Baugestaltung etc. im Laufe des Planverfahrens zu erarbeiten und mit den fachlich und politisch Beteiligten abzustimmen.

Zu 2.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 soll somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Im Ergebnis einer ersten Vorprüfung der Umweltrelevanz und der fachplanerischen Belange im Sinne des sog. Scopings haben sich keine Anhaltspunkte gegen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ergeben.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB kann bei der Anwendung des § 13a BauGB verzichtet werden. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird erwartet, dass die Planung aus Umweltsicht insgesamt vertretbar ist.

Zu 3.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB kann im beschleunigten Verfahren grundsätzlich verzichtet werden; in einem solchen Fall ist der Öffentlichkeit dann die

Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen. Angesichts der Bedeutung des Vorhabens für die Bürger und um die weiteren Abwägungsgrundlagen/-materialien für das Planverfahren zu sammeln, wird aber vorgeschlagen, die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB auf Grundlage der vorgestellten Vorentwurfsplanung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 mit der künftigen Bezeichnung „Wohnen am Rabenhof“ durchzuführen.

Clausen
Oberbürgermeister

Bielefeld, den

Anlagen:

A	<p>Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 – 2. Änderung „Wohnen am Rabenhof“</p> <ul style="list-style-type: none">- Übersichtspläne- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung <p>Planungsstand: Vorentwurf August 2016</p>
----------	---