

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	27.10.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	08.11.2016	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	17.11.2016	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 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB - Stadtbezirk Heepen -

**Beschluss über Stellungnahmen
Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Kosten Entwässerung: 57.000€ + 360€ jährlich/ Etat der Stadtentwässerung

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
 BV Heepen, 27.11.2014, TOP 8; StEA 20.01.2015, TOP 16.1, Drucks.-Nr.0525/2014-2020
 BV Heepen, 19.05.2016, TOP 7; StEA 24.05.2016, TOP 14.1, Drucks.-Nr.3124/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Den Anregungen und Hinweisen der Stellungnahmen aus den erneuten frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wird gemäß **Anlage A1 teilweise stattgegeben.**
2. Der Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld GmbH aus der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wird gemäß **Anlage A2 Punkt A2.1** Nr. 2.12 gefolgt.

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

3. Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der städtischen Dienststellen zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes werden gemäß **Anlage A2 Punkt A2.2** beschlossen.
4. Die 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 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 vorliegende Bebauungsplanänderung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Nachverdichtung im Ortsteil Baumheide innerhalb eines bestehenden Wohngebiets. 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.

Für erforderliche Erschließungsmaßnahmen wird mit dem Investor ein Erschließungsvertrag bis zum Satzungsbeschluss (Ratsbeschluss) abgeschlossen. Kosten, wie beispielsweise für Straßenbaumaßnahmen, sind durch den Investor zu übernehmen. Die Kanalbaukosten werden spätestens nach Abschluss der Maßnahme durch die Stadt erstattet, da diese über Gebühren refinanziert werden.

Die Kosten für die Errichtung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen innerhalb des Plangebiets nach überschlägiger Ermittlung durch das zuständige Fachamt etwa 57.000 €. Im Einzelnen betragen diese für die Schmutzwasserkanalisation ca. 29.000 € und für die Regenwasserkanalisation ca. 28.000 €. Für die Unterhaltung dieser Einrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich etwa 360 €.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Durch den Bau von acht neuen Wohneinheiten entsteht ein Spielflächenbedarf von 72 m². Da der Bedarf an Spielfläche durch die Aufwertung eines vorhandenen Spielplatzes gedeckt werden soll, ist eine Abstandszahlung in Höhe von 2.295 € durch den Investor zu leisten. Durch die Aufwertung eines Spielplatzes in räumlicher Nähe zum Plangebiet erhöhen sich die Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetrieb um ca. 160 €/a und für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um ca. 28 €/a.

Weitere unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.)

Die Bezirksvertretung Heepen hat am 14.11.2013 und der Stadtentwicklungsausschuss hat 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 Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB gefasst. Daraufhin wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte durchgeführt. Im Nachgang haben sich die Interessenslagen der Vorhabenträger geändert. Einer der beiden Vorhabenträger war nicht mehr bereit sich an der Planung und den entsprechenden Kosten zu beteiligen. Zudem standen Teilflächen laut Aussage der betroffenen Grundstückseigentümer nicht für eine Überplanung zur Verfügung. Als Konsequenz wurde der Geltungsbereich auf die Grundstücke beschränkt, die im Eigentum des jetzigen Investors stehen. Aufgrund des erheblich verkleinerten Geltungsbereichs von vormals etwa 3,4 ha auf nunmehr etwa 0,44 ha treffen die zu diesem Verfahrensstand eingegangenen Anregungen und Hinweise im Wesentlichen nicht mehr zu. Da sich mit der vorliegenden erheblichen Verkleinerung des Plangebietes die Grundzüge der Planung geändert haben, wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB zu der geänderten Planung erneut durchgeführt, um auf Grundlage der dann eingehenden Stellungnahmen das Verfahren fortzuführen. Der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches und zur erneuten Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wurde am 27.11.2014 in der Bezirksvertretung Heepen sowie am 20.01.2015 im Stadtentwicklungsausschuss gefasst. Ein 2. Erörterungstermin hat daraufhin am 04.11.2015 in der Baumheideschule stattgefunden. Im Rahmen dieser Veranstaltung hatte die Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit sich über die Planung zu informieren und Fragen zu stellen. Zusätzlich wurden die Planunterlagen erneut für die Dauer von drei Wochen in der Zeit vom 26.10.2015 - 13.11.2015 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.09.2015 gebeten bis zum 09.11.2015 Stellung zu der Planung zu nehmen.

Die Stellungnahmen aus der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie aus der Behördenbeteiligung wurden ausgewertet. Aus der Öffentlichkeit wurden im Wesentlichen Fragen, Anregungen und Hinweise zum Verfahrensablauf, zu möglichen Schäden bei Arbeiten an den Grundstücksgrenzen, zum geänderten Geltungsbereich sowie zur technischen Erschließung und der Ver- und Entsorgung vorgetragen. Diese wurden im Rahmen des Erörterungstermins erläutert. Weiterhin sind zwei schriftliche Stellungnahmen eingegangen, die sich für eine Einbeziehung von angrenzenden Grundstücksflächen in den Geltungsbereich aussprechen.

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 19.05.2016 und vom Stadtentwicklungsausschuss am 24.05.2016 gefasst. Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes zur Einsichtnahme der Planunterlagen durch die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand daraufhin in der Zeit vom 08.07.2016 bis einschließlich dem 19.08.2016 statt. Es ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen, die sich jedoch auf Flächen außerhalb des Plangebiets bezogen hat. Ebenfalls im Zeitraum Juli/August 2016 wurde die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt. Im

Beteiligungsverfahren wurden abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise von den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen, die zu einer Anpassung der Planung geführt haben.

Die während des o.g. Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise haben sich im Wesentlichen auf die Prüfung des Einmündungsbereiches neue Planstraße und Hagenkamp, die nördlich gelegene Grünfläche, die zusätzliche Festsetzung eines GFL-Rechtes sowie eine redaktionelle Anpassung zur gesamträumlichen Planung bezogen. Im Ergebnis wurde ein GFL-Recht (GFL1) angepasst und um die Personengruppe „Allgemeinheit“ ergänzt sowie ein GFL-Recht (GFL2) für eine Elektroleitung (siehe Planzeichnung) festgesetzt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden entsprechend der Abwägungsergebnisse angepasst oder ergänzt. Die Übersicht der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist in der Anlage A2 wiedergegeben. Zu den vollständigen Abwägungsinhalten wird dazu auf die **Anlage A2** verwiesen.

Durch die ergänzende Festsetzung des Geh- und Fahrrechts (Fuß- und Radverkehr) auch für die Allgemeinheit (GFL1) sowie durch die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (GFL2) für die Ver- und Entsorgungsträger entlang der Straße Hagenkamp sind lediglich geringfügige Auswirkungen auf die Planung verbunden, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die genannten Festsetzungen haben jedoch eine eigentumsbeschränkende Wirkung. Um diese Einschränkung für die Grundstücksnutzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens rechtssicher abzuklären, wurde der betroffene Grundstückseigentümer nach § 4a (3) BauGB beteiligt. Der Grundstückseigentümer hat keine Einwände gegen die Festsetzungen der GFL-Rechte vorgebracht. Somit wurde die ergänzte Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL1 und GFL2) in die Satzungsfassung der Bebauungsplanänderung aufgenommen. Dazu wird ergänzend auf die **Anlage A3** verwiesen.

Zu 4./5.)

Im Ergebnis wird vorgeschlagen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ mit Begründung als **Satzung** zu beschließen. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele:

Planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Die überplante Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“. Dieser überplant den vorliegenden Änderungsbereich als Kleinsiedlungsgebiet (WS) und zielt hier auf aufgelockerte Bauungsstrukturen in einer geringen Dichte ab. Die Fläche ist im südlichen Teilbereich bereits bebaut, im Norden bestehen noch ungenutzte nicht erschlossene Baulandreserven. Ein schmaler, nördlicher Randstreifen ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Dieser Randstreifen ist Bestandteil des Grünzugs entlang des Wellbachs, der hier durch den Ortsteil Baumheide verläuft. Das städtebauliche Umfeld ist im Westen, Südwesten und Osten durch aufgelockerte Wohnbebauung aus Einzel- oder

Doppelhäusern sowie teils noch unbebauten Restflächenpotenzialen geprägt. Im Süden grenzt die Straße „Hagenkamp“ an.

Planungsziele und Planinhalte

Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ wird ein bestehendes Kleinsiedlungsgebiet ordnend überplant. Wesentliches Ziel ist es, zu Nachverdichtungszwecken eine kleinteilige Wohnbebauung in Anlehnung an die umgebenden aufgelockerten Wohnbaustrukturen umzusetzen. Die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke sollen in einem aus städtebaulicher Sicht vertretbaren Maß erhöht und die Erschließung planungsrechtlich gesichert werden. Indem die in der Ursprungsplanung festgesetzten Nutzungsmaße angepasst, die überbaubaren Flächen neu geordnet und insgesamt mehr Baumöglichkeiten geschaffen werden, soll auf eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden abgezielt werden. Weiter wird die Art der baulichen Nutzung gemäß heutiger Zielvorstellungen von einem Kleinsiedlungsgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geändert. Aus städtebaulicher Sicht ist die Nachverdichtung zu Wohnbauzwecken grundsätzlich sinnvoll.

Das Plankonzept sieht eine Bebauung mit sieben Einfamilienhäusern vor, davon kann ein Wohngebäude entlang der Straße Hagenkamp als Doppelhaus errichtet werden. Das bestehende Wohnhaus im Süden des Plangebiets soll zur Umsetzung des Plankonzepts abgerissen werden. Die Mindestgröße der Grundstücke für Einzelhäuser wird auf 500 m² und für Doppelhaushälften auf 250 m² festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen soll auf eine pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte beschränkt werden, so dass hier insgesamt maximal acht Wohnungen ermöglicht werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit zwei vorgegeben.

Durch ergänzende Vorgaben zu den Gebäudehöhen und der Vorgabe der überbaubaren Grundstücksflächen trägt die Planung dazu bei, dass sich die geplante Bebauung verträglich in die umgebenden kleinteiligen, aufgelockerten Bebauungsstrukturen einfügt.

Es ist vorgesehen die rückwärtigen privaten Flächen über einen befahrbaren Wohnweg inkl. Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug von der Straße Hagenkamp im Süden zu erschließen.

Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB ohne Umweltprüfung sind hier gegeben.

Clausen
Oberbürgermeister

Bielefeld, den

A1	<p>Teil A1</p> <p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ (Stand April 2016)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nutzungsplan Vorentwurf (Verkleinerung) – Auswertung der erneuten frühzeitigen Beteiligungsverfahren <p>Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</p>
-----------	--

A2	<p>Teil A2</p> <p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ (Stand September 2016)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nutzungsplan Entwurf (Verkleinerung) – Auswertung der Beteiligungsverfahren / Offenlage: <p>Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</p>
-----------	--

A3	<p>Teil A3</p> <p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ (Stand September 2016)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nutzungsplan Entwurf und beabsichtigte Satzungsdarstellung (Verkleinerung) – Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
-----------	---

B	<p>Teil B</p> <p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ (Stand September 2016)</p> <ul style="list-style-type: none"> – B-Plan-Satzung, Nutzungsplan – Angabe der Rechtsgrundlagen – Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt
----------	---

C	<p>Teil C</p> <p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ (Stand September 2016)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Begründung zur Satzung
----------	---

