

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Jöllenbeck</b>	23.10.2008	öffentlich
<b>Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss</b>	04.11.2008	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**203. Änderung des Flächennutzungsplanes "Horstmannsfeld" im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB sowie Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 7 "Horstheider Weg / Kerkbreite" für das Gebiet östlich der Straße "Horstheider Weg" sowie nördlich und südlich der Straße "Kerkbreite" - Stadtbezirk Jöllenbeck - Entwurfsbeschlüsse -**

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

BV Jöllenbeck 13.01.2005, TOP 9, 03.02.2005, TOP 5, 03.03.2005, TOP 6; UStA 15.03.2005, TOP 4.1, Drucks.-Nr. 397 (Tendenzbeschluss)

BV Jöllenbeck 14.02.2008, TOP 6, UStA 26.02.2008, TOP 4.2, Drucks.-Nr. 4656 (Änderungs- und Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung / Beschluss zur Festlegung des Untersuchungsumfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung)

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II / T 7 "Horstheider Weg / Kerkbreite" für das Gebiet östlich der Straße "Horstheider Weg" sowie nördlich und südlich der Straße "Kerkbreite" wird gemäß §§ 2 und 3 (2) BauGB mit dem Text und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes als Entwurf beschlossen.
2. Gleichzeitig wird die 203. Änderung des Flächennutzungsplanes „Horstmannsfeld“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB laut Änderungsplan und Erläuterungsbericht als Entwurf beschlossen.
3. Der Bebauungsplan-Entwurf mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie der Entwurf der 203. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht sind mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen wie Straßen- und Kanalbau und Beleuchtung voraussichtlich Gesamtkosten in Höhe von ca. 241.000 Euro. (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Seite 47)

Bei einem Straßenendausbau in der Straße Kerkbreite entstehen Kosten für die Mischwasserkanalisation in Höhe von ca. 85.000,- Euro.

Im Finanzplan 2008 sind Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen ab 2011 vorgesehen.

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten von jährlichen ca. 500,- €

Kosten für Ausgleichsflächen sowie deren Herstellung und Unterhaltung fallen nicht an.

Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Der künftige Investor ist bereit, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallenden Kosten einschließlich der erforderlichen Fachgutachten zu tragen.

Die im Zusammenhang mit dem Neubaugebiet stehenden Kosten für Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen werden.

Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien.

Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Plangebietes sollen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem künftigen Investor und der Stadt Bielefeld geregelt werden.

Inhaltsangabe der Beschlussvorlage

Seite

Begründung zum Beschlussvorschlag

4 - 5

Anlagen:

Anlage : Teil A

---

203. Änderung des Flächennutzungsplanes „Horstmannsfeld“ -Entwurf-

6 - 12

Planausschnitt, wirksame Fassung

Planausschnitt, 203. Änderung

Zeichenerklärung

Erläuterungen zur 203. Änderung

Anlage : Teil B

---

Teil B 1

Bebauungsplan Nr. II/T 7 „Horstheider Weg / Kerkbreite“ -Vorentwurf-

13 - 21

Nutzungsplan

Gestaltungsplan

Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Teil B 2Bebauungsplan Nr. II/T 7 „Horstheider Weg / Kerkbreite“ -Entwurf-

22 - 49

Nutzungsplan

Gestaltungsplan

Textliche Festsetzungen

Begründung

Anlage: Teil C

---

Umweltbericht -Entwurf-  
zum Bebauungsplan Nr. II/T 7 „Horstheider Weg / Kerkbreite“

50 - 75

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Die Planungsziele mit Begründung der Planung zur 203. Änderung des Flächennutzungsplanes „Horstmannsfeld“ und zum Bebauungsplan Nr. II / T 7 "Horstheider Weg / Kerkbreite" sowie ihren Auswirkungen sind in den Anlagen Teil A und Teil B dargelegt.

Der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / T 7 "Horstheider Weg / Kerkbreite" erforderliche Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB wurde ermittelt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem eigenständigen Umweltbericht dargestellt, dieser ist als Teil C beigelegt. Nach den Ergebnissen der Umweltprüfung werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen durch die Planung hervorgerufen.

### **Verfahrensablauf**

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat dann in seiner Sitzung am 26.02.2008 und nach Beratung durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck am 14.02.2008 den Änderungs- und Aufstellungsbeschluss, den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie den Beschluss zur Festlegung des Untersuchungsumfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 31.03.2008 bis einschließlich 04.04.2008 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 09.04.2008 in der Realschule Jöllenbeck statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf der 230. Änderung des Flächennutzungsplanes „Horstmannsfeld“ zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung keine Anregungen bzw. Äußerungen vorgebracht.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. II / T 7 "Horstheider Weg / Kerkbreite" sind nach städtebaulichen Themenbereichen geordnet in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Beschlussvorlage (Anlage B) dargestellt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Stellungnahmen der im Mai / Juni 2008 durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der städtischen Dienststellen wurde der Flächennutzungsplan- und Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet.

### **Planungsziele und Plankonzept**

Die 203. Änderung des Flächennutzungsplanes „Horstmannsfeld“ sowie die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ T 7 „Horstheider Weg / Kerkbreite“ sind erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen. Es bietet sich hier eine Abrundung und Ergänzung der teilweise bestehenden Wohnbebauung unter Inanspruchnahme bereits baulich genutzter Flächen an.

Wesentliches Ziel der 203. Änderung des Flächennutzungsplanes "Horstmannsfeld" sowie Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ T 7 „Horstheider Weg / Kerkbreite“ ist es, die mit der Aufgabe der Gärtnerei nicht mehr benötigten Flächen -im nördlichen Plangebiet- einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die bestehende Wohnbebauung beidseits der Straße Kerkbreite soll zur klaren Abgrenzung des Siedlungsbereiches in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und planungsrechtlich gesichert bzw. weiterentwickelt werden.

Aufgrund seiner Einbindung in die Siedlungsachse Bielefeld (Kernstadt) - Theesen - Jöllenbeck, sowie seines ruhigen und landschaftlich attraktiven Umfeldes mit Naherholungsmöglichkeiten im Nahbereich zum Moorbachtal soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Angesichts der locker bebauten Ortsrandlage soll auf den derzeit durch die Gärtnerei genutzten Flächen eine kleinteilige, mäßig verdichtete Wohnbebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit ca. 20-25 WE (ca. 21 Grundstücke -einschließlich Baulückenschließung entlang der Straße Kerkbreite-) entstehen.

Die Erschließung erfolgt über die Straßen Horstheider Weg und Kerkbreite. Letztere ist noch nicht endgültig hergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen.

### Umweltprüfung

Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ T 7 „Horstheider Weg / Kerkbreite“ ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen.

Der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / T 7 "Horstheider Weg / Kerkbreite" erforderliche Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB wurde ermittelt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem eigenständigen Umweltbericht dargestellt, dieser ist in der Anlage Teil C beigelegt.

Durch das neue Nutzungskonzept wird die Eingriffserheblichkeit / Versiegelung gegenüber der bisherigen Situation um mindesten 650 m<sup>2</sup> geringer. Weiterhin wurde durch den Investor auf Grundlage eines faunistischen Gutachtens ein Ersatzlaichgewässers für den vorhandenen Regenwasser-Sammelteich im Nahbereich des Plangebietes im Moorbachtal angelegt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im vorliegenden Fall aufgrund der geplanten Erschließung sowie Bebauung keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, sondern durch die Flächenentsiegelung sowie die Anlage eines Gewässers eine positive Eingriffsbilanz vorliegt. Nach den Ergebnissen der Umweltprüfung werden insgesamt keine wesentlichen negativen Auswirkungen durch die Planung hervorgerufen.

Auf Grund der zeitlichen Parallelität der Verfahren zur 203. Änderung des Flächennutzungsplanes „Horstmannsfeld“ und zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ T 7 „Horstheider Weg / Kerkbreite“ sowie der weitgehenden Deckungsgleichheit der Plangebiete wird im Rahmen der Flächennutzungsplan- Änderung keine eigenständige Umweltprüfung durchgeführt, sondern auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung verwiesen.

### Weiteres Vorgehen:

Auf Grundlage des Entwurfes zur 203. Änderung des Flächennutzungsplanes „Horstmannsfeld“ und zum Bebauungsplan Nr. II/T 7 „Horstheider Weg / Kerkbreite“ soll nunmehr die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt werden.

David  
Oberbürgermeister

Bielefeld, den

Anlagen