

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	02.04.2009	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	05.05.2009	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	14.05.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

203. Änderung des Flächennutzungsplanes "Horstmannsfeld" im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB sowie Erstaufstellung 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 -

Beschluss über Stellungnahmen

Abschließender Beschluss - 203. Änderung des Flächennutzungsplanes

Satzungsbeschluss - Bebauungsplan

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)

BVJöllenbeck 23.10.2008, TOP 5, UStA 04.11.2008, TOP 16, Drucks.-Nr. 5929 (Entwurfsbeschluss)

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden gemäß Vorlage in der Planung teilweise berücksichtigt.
2. Die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zu Punkt (1) wird gemäß Vorlage nicht berücksichtigt.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zum Nutzungs- und Gestaltungsplan sowie zur Begründung einschließlich Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. II / T 7 "Horstheider Weg / Kerkbreite" werden beschlossen.
4. 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 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.

Für die genaue Abgrenzung des Bebauungsplangebietes ist die im Bebauungsplan eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

5. Gleichzeitig wird die 203. Änderung des Flächennutzungsplanes „Horstmannsfeld“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB laut Änderungsplan und Begründung beschlossen.
6. Nach Eingang der Genehmigung der 203. Änderung des Flächennutzungsplanes „Horstmannsfeld“ ist diese gemäß § 6 (5) BauGB und der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
Die Flächennutzungsplan-Änderung mit Änderungsplan und Begründung und der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassenden Erklärung sind nach § 10 (4) BauGB zu jedermann Einsicht bereit zu halten.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen wie Straßen- und Kanalbau und Beleuchtung voraussichtlich Gesamtkosten in Höhe von ca. 246.000,-€ (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Seite 46)

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,- €

Für die geplante Aufwertung des öffentlichen Spielplatzes an der Tumalinstraße betragen die laufenden Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetrieb ca. 700,- €/Jahr.

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

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

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

Der Erschließungsvertrag wurde unterzeichnet und ist seit dem 12.02.2009 rechtswirksam. Somit ist die öffentliche Erschließung der Baugrundstücke im Vertragsgebiet gesichert.

Inhaltsangabe der Beschlussvorlage

	Seite
Begründung zum Beschlussvorschlag	4 - 5
Anlagen:	
<u>Teil A</u>	
203. Änderung des Flächennutzungsplanes „Horstmannsfeld“	6 - 12
Planausschnitt, wirksame Fassung	
Planausschnitt, 203. Änderung (Abschließende Darstellung)	
Zeichenerklärung	
Begründung zur 203. Änderung	
Zusammenfassende Erklärung (gem. § 6 (5) BauGB)	
<u>Teil B</u>	
<u>Teil B 1</u>	
Bebauungsplan Nr. II/T 7 „Horstheider Weg / Kerkbreite“ <u>-Vorentwurf-</u>	14 - 15
Nutzungsplan - Vorentwurf (Stand: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)	
Gestaltungsplan -Vorentwurf - (Stand: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)	
Bebauungsplan Nr. II/T 7 „Horstheider Weg / Kerkbreite“ <u>-Entwurf-</u>	16 - 17
Nutzungsplan (Stand: Offenlegung)	
Gestaltungsplan (Stand: Offenlegung)	
Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren	18 - 25
Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlegung	
Änderungsvorschläge der Verwaltung	26
<u>Teil B 2</u>	
Bebauungsplan Nr. II/T 7 „Horstheider Weg / Kerkbreite“ <u>-Satzung-</u>	27 - 58
Nutzungsplan	
Gestaltungsplan	
Textliche Festsetzungen	
Begründung	
Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 (4) BauGB)	
<u>Teil B 3</u>	
Umweltbericht <u>-Satzung-</u> als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. II/T 7 „Horstheider Weg / Kerkbreite“	59- 85

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.

Verfahrensablauf

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.02.2008 und nach Beratung durch die Bezirksvertretung Jöllennebeck 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 Jöllennebeck statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf der 203. 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 auf den Seiten 18-23 (Anlage Teil B 1) dargestellt.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.11.2008 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Schildesche am 23.10.2008 den Bebauungsplan Nr. II/ T 7 „Horstheider Weg / Kerkbreite“ mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich dem Umweltbericht sowie die 203. Änderung des Flächennutzungsplanes „Horstmannsfeld“ mit Änderungsplan und Erläuterungsbericht als Entwurf sowie deren Offenlegung beschlossen.

Stellungnahmen

Der Entwurf der 203. Änderung des Flächennutzungsplanes „Horstmannsfeld“ mit Änderungsplan und Begründung sowie der Bebauungsplan-Entwurf Nr. II/ T 7 „Horstheider Weg / Kerkbreite“ mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich dem Umweltbericht und den umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 05.12.2008 bis zum 06.01.2009 öffentlich ausgelegen.

Im Rahmen der Offenlegung wurden zum Entwurf der 203. Änderung des Flächennutzungsplanes „Horstmannsfeld“ keine Anregungen bzw. Äußerungen vorgetragen.

Zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. II/ T 7 „Horstheider Weg / Kerkbreite“ wurden im Rahmen der Offenlegung Stellungnahmen von der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben.

Bei den eingegangenen Stellungnahmen handelt es sich überwiegend um nicht abwägungsrelevante Hinweise. Nur in einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurden Anregungen vorgetragen.

Die wesentlichen Inhalte dieser Stellungnahme sind zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung auf den Seiten 24-25 (Anlage Teil B 1) wiedergegeben.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen werden nur die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan geändert bzw. ergänzt (siehe Änderungsvorschläge der Verwaltung, Seite 26). Bei den Änderungen und Ergänzungen handelt es sich im Wesentlichen um ergänzende Hinweise.

Planungsziele und Plankonzept

Die 203. Änderung des Flächennutzungsplanes „Horstmannsfeld“ sowie die Ertaufstellung 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 Ertaufstellung 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 Ertaufstellung 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 B 3 als Bestandteil der Begründung beigelegt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im vorliegenden Fall aufgrund der geplanten Erschließung sowie Bebauung keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, da durch die Flächenentsiegelung (Abbruch der Gewächshäuser) sowie die Anlage eines Ersatzlaichgewässer (außerhalb des Plangebietes) insgesamt eine positive Eingriffsbilanz erreicht wird.

Nach den Ergebnissen der Umweltprüfung werden in einer summarischen Betrachtung keine wesentlichen negativen Auswirkungen durch die Planung hervorgerufen.

Ein weitergehendes Monitoring ist nicht erforderlich, da erhebliche Auswirkungen auf ökologisch hochwertige Bereiche oder schutzwürdige Belange nicht zu erwarten sind.

Auf Grund der zeitlichen Parallelität der Verfahren zur 203. Änderung des Flächennutzungsplanes „Horstmannsfeld“ und zur Ertaufstellung 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.