

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	15.04.2010	öffentlich
<b>Bezirksvertretung Schildesche</b>	22.04.2010	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	27.04.2010	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/62.00 "Schillerstraße" für das Gebiet zwischen Beckhausstraße, Schillerstraße, Bernhard-Mosberg-Straße und Stadtheider Straße**  
**- Stadtbezirk Schildesche -**  
**- Entwurfsbeschluss -**

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

(Aufstellungsbeschluss)

BV Mitte 07.09.2006, TOP 13.2, BV Schildesche 14.09.2006, TOP 5, UStA 19.09.2006, TOP 19, ö., Drucks.-Nr. 2736

(Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung / Beschluss zur Festlegung des Untersuchungsumfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung)

BV Schildesche 04.12.2007, TOP 5, BV Mitte 10.01.2008, TOP 7, UStA 17.06.2008, TOP 4.5, ö., Drucks.-Nr. 4548

(Veränderungssperre)

BV Mitte 14.08.2008, TOP 10, BV Schildesche 21.08.2008, TOP 9, UStA 26.08.2008, TOP 30, Rat 11.09.2008, ö., Drucks.-Nr. 5514

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/2/62.00 "Schillerstraße" für das Gebiet zwischen Beckhausstraße, Schillerstraße, Bernhard-Mosberg-Straße und Stadtheider Straße wird gemäß §§ 2 und 3 (2) BauGB mit dem Text und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes als Entwurf beschlossen.
2. Der Bebauungsplan-Entwurf mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sind mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.  
 Ort und Dauer der Offenlegung sowie die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.  
 Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 (2) BauGB parallel zur Offenlage.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird von der Stadt Bielefeld erarbeitet.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 170.000,- € (einschl. MWSt. ohne Bauverwaltungskosten).

Im Abwasserbeseitigungskonzept 2005 und im Entwurf des Finanzplanes 2010 sind keine Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 1.135,- €

Weitere Kosten, die der Stadt Bielefeld entstehen und sich im Rahmen der Fortführung des Bebauungsplan-Verfahrens ergeben bzw. zur Kenntnis kommen, werden bis zum Satzungsbeschluss dargestellt.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen - soweit möglich - durch Vertrag gemäß § 124 Baugesetzbuch (BauGB) privaten Erschließungsträgern übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt 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. Andernfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) oder dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht.

**Inhaltsangabe der Beschlussvorlage****Seite****Begründung zum Beschlussvorschlag****4-7****Anlagen:*****Anlage : Teil A***

---

**Teil A 1****Bebauungsplan Nr. II/2/62.00 „Schillerstraße“ -Vorentwurf-****1 -20****Nutzungsplan und Gestaltungsplan (VE 1 +VE 2)****Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange  
Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit****Teil A 2****Bebauungsplan Nr. II/2/62.00 „Schillerstraße“ -Entwurf-****1 - 43****Nutzungsplan  
Gestaltungsplan  
Textliche Festsetzungen****Begründung*****Anlage: Teil B***

---

**Umweltbericht -Entwurf-  
zum Bebauungsplan Nr. II/2/62.00 „Schillerstraße“**

Landschaftsplanungsbüro NZO-GmbH  
Piderits Bleiche 7, 33689 Bielefeld

## **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

### Verfahrensablauf

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.09.2006 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretungen Mitte am 07.09.2006 und Schildesche am 14.09.2006 den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/62.00 „Schillerstraße“, den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie den Beschluss zur Festlegung des Untersuchungsumfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gefasst.

Um sicherzustellen, dass Vorhaben, die den künftigen Planungszielen entgegenstehen, abgelehnt werden können, hat der Rat in seiner Sitzung am 11.09.2008 nach vorheriger Beratung durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 26.08.2008 und den Bezirksvertretungen Schildesche am 21.08.2008 und Mitte am 14.08.2008 den Erlass einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 ff. BauGB beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 22.09.2008 bekanntgemacht.

Die Unterlagen über die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen nebst voraussichtlichen Auswirkungen konnten vom 04.08. bis einschließlich 08.08.2008 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 14.08.2008 in der kleinen Mensa der Martin-Niemöller-Gesamtschule statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 10.07. bis zum 22.08.2008 statt.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. II/2/62.00 „Schillerstraße“ sind nach städtebaulichen Themenbereichen geordnet in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Beschlussvorlage (Anlage A) dargestellt.

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

### Planungsziele und Planungskonzept

Der seit 07.03.1959 rechtskräftige B-Plan Nr. II/2/15.00 enthält Festsetzungen für eine umfangreiche Verkehrsführung (Auffahrt zur B 61n). Aufgrund dieser Festsetzungen sind bisher auf einem Großteil der Freiflächen im Plangebiet (südlicher Bereich) andere bauliche Nutzungen unzulässig. Diese bislang nicht umgesetzten und zukünftig nicht mehr erforderlichen Verkehrsflächen werden zurzeit im Wesentlichen als Kleingärten bzw. Grabeland, Brachland und Grünflächen genutzt.

Weiterhin sind im rechtskräftigen B-Plan Nr. II/2/15.00, im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Straßenrandbebauung an der Bernhard-Mosberg-Straße, angrenzend zur geplanten Auffahrt B61neu, Flächen für Kleingärten festgesetzt.

Auf dieser festgesetzten Kleingartenfläche (Flurstücke 527, 931, 515, 511) befindet sich eine vorhanden Alttablagerungsfläche (S 326). Bei der Altdeponie handelt es sich um eine Industrie- und Hausmüllablagerung aus den Jahren ca.1920-1945. Wegen des vorhandenen Gefährdungspotentials wurde in Abstimmung mit dem damaligen Grundstückseigentümer die Nutzung als Grabeland aufgegeben und die vorhandenen Verträge gekündigt.

Mit der seit August 2006 wirksamen 140. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Straßennetz im nördlichen Stadtgebiet neu geordnet. Innerhalb des Plangebiets ist jetzt die Weiterentwicklung von Wohn- und Mischgebietsnutzungen unter Wahrung eines Ost-West-Grünzuges möglich.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/62.00 „Schillerstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechende Entwicklung geschaffen werden.

Wesentliches Ziel ist hierbei, die bisher für Verkehrsstrassen vorgehaltenen Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen und eine Vernetzung der angrenzenden Grünbereiche „Johannesstift“ und „Sportplatz Stadtheide“ zu erreichen.

Die vorhandene Straßenrandbebauung entlang der Beckhausstraße, Engersche Straße, Schillerstraße, Bernhard-Mosberg-Straße und Stadtheider Straße, soll gesichert bzw. weiterentwickelt werden.

### Bebauungs- und Erschließungskonzept

Im Wesentlichen sind vier Plangebietsbereiche für eine Neubebauung bzw. Nachverdichtung vorgesehen.

#### *1) Im südlichen Plangebiet, im nördlichen Innenbereich ein neues Wohnquartier (WA1).*

In Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur wird hier eine zweigeschossige, mäßig verdichtete Wohnbebauung mit ca. 20-25 WE (ca. 14 Grundstücke) angestrebt.

Das neue Wohnquartier soll von der Engerschen Straße aus über eine Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen werden. Über kurze Stichwege (Anliegerwege) sollen einzelne rückwärtige Grundstücke angebunden werden.

#### *2) Im südlichen Plangebiet, Schillerstraße Nr. 14-20 eine rückwärtige Wohnbebauung (WA 2).*

Mit dem Wegfall der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/2/15.00 festgesetzten Verkehrsstrasse, soll für die Grundstücke Schillerstraße Nr. 14-20 -ergänzend zur bereits bestehenden Bebauung- die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung in zweiter Baureihe planungsrechtlich gesichert werden.

Hierbei soll eine rückwärtige Bebauung auf den übertiefen Grundstücken der Schillerstraße Nr. 22 und 24 -aufgrund der nur geringen Gebäudeabstände zum Bestandsgebäude- an eine aufschiebende Bedingung geknüpft werden.

Für diese Grundstücke ist eine rückwärtige Nachverdichtung in zweiter Baureihe erst dann zulässig, wenn die außerhalb des geplanten Baufensters (erste Baureihe) liegenden Bestandsgebäude abgerissen werden bzw. eine Neubebauung ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in der ersten Baureihe entsteht.

#### *2.1) Erschließungskonzept für die neue und vorhandene rückwärtige Wohnbebauung, Schillerstraße Nr. 14-24*

Die Erschließung der vorhandenen rückwärtigen Bebauung an der Schillerstraße Nr. 14, 16a+b, 18a+b, 20b -über die 4 Zufahrtsbereiche- ist abweichend vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/2/15.00 realisiert worden. In den Bereichen, wo eine Grundstücksteilung vorgenommen wurde, erfolgte die Sicherung der bisherigen Erschließung über Wegerechte. Aufgrund der bereits realisierten rückwärtigen Bebauung und der verfestigten Erschließungssituation über private Stichwege ist eine Beibehaltung der bisher im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten „öffentlichen Planstraße“ nicht erforderlich.

Die im Vorentwurf dargestellte Angebotsplanung, die eine Erschließung über eine gemeinsame Zufahrt und einem privaten Erschließungsschweg vorsieht, ist städtebaulich zwar sinnvoll, jedoch aufgrund der sich bereits verfestigten Erschließungssituation im Bestand kaum umsetzbar.

Die Belastung für die Grundstückseigentümer (die Kosten für einen Rückbau zu tragen) wäre unverhältnismäßig bzw. nicht vertretbar, zumal für diesen Bereich keine weiteren Grundstücksflächen für eine Bebauungsentwicklung vorhanden sind.

Die Festsetzung von Geh-, Fahr und Leitungsrechten für alle betroffenen Eigentümer bzw. Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger bildet die Grundlage für eine dauerhafte öffentlich-rechtliche Sicherung der rückwärtigen Erschließung der Gebäude an der Schillerstraße 14-24.

*3) Im südlichen Plangebiet, entlang der Stadtheider Straße eine Nachverdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen Altdeponie (MI 2).*

Die Neuaufstellung sieht die Sicherung bzw. Weiterentwicklung der vorhandenen Straßenrandbebauung entlang der Stadtheider Straße vor. Hierbei soll aufgrund der vorhandenen Lärmproblematik (Lärmbelastung Stadtheider Straße) die zukünftige Straßenrandbebauung -wie bereits im angrenzenden B-Plan II/2/56.00 „Alcina“ vorgesehen- einen größeren Abstand zur Stadtheider Straße einhalten.

*4) Im nördlichen Plangebiet, Beckhausstraße 108 (ehemalige Gärtnereifläche) eine zum Innenbereich gestaffelte gemischte Bebauung (MI+MI 1).*

Auf der Innenbereichsfläche der ehem. Gärtnerei ist in Verbindung mit einer Straßenrandbebauung eine verdichtete Bebauung in Form von zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden (ca. 25-30 WE) mit gemischter Nutzungsstruktur vorgesehen.

Die geplanten Bauflächen im Innenbereich des Quartiers nördlich der Engerschen Straße sollen von der Schillerstraße bzw. der Beckhausstraße erschlossen werden.

### Grünkonzept

Im Zentrum des *südlichen Plangebietes* ist unter Einbeziehung und Berücksichtigung des vorhandenen Altdeponiebereiches eine großzügige Grünfläche mit Kinderspielplatz und Fußwegeverbindungen (Grünbrücke) geplant.

Das Plangebiet ist gut in das Fuß- und Radwegenetz eingebunden. Die innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche vorgesehenen Fuß- und Radwege stellen für den nicht motorisierten Verkehr eine wichtige Verbindung von der Schillerstraße zur Beckhausstraße sowie weitergehend zwischen der Apfelstraße und der Straße Am Pfarracker dar.

### Bodenbelastungen im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich eine vorhandene Altdeponie (AA 326, Industrie- und Hausmüllablagerung) und auf dem Grundstück Engersche Straße 11 eine Altlastverdachtsfläche (AS 176, ehem. Reinigung) sowie eine ehem. Gärtnerei (Beckhausstraße 108).

Eine Randbebauung der Altdeponie ist laut einer im Juni 2006 durchgeführten Machbarkeitstudie (Institut für Umweltanalyse IfUA) möglich. Vorsorglich sind jedoch auf das zukünftige Bauvorhaben anzupassende Untersuchungen zur abschließenden Gefahrenbeurteilung durchzuführen.

Vor diesem Hintergrund soll -bei der Überplanung von Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen- die Einräumung bedingter Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die

Verwirklichung eines Vorhabens erst nach Altlastensanierung bzw. entsprechender Untersuchungen und Nachweise ermöglichen.

#### Umweltprüfung

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/62.00 „Schillerstraße“ ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Die Auswertung wird in der Anlage Teil B „Umweltbericht - Entwurf“ zusammengefasst dargestellt.

Nach dem Ergebnis des Umweltberichtes ergeben sich keine Auswirkungen hoher Erheblichkeit für die einzelnen Schutzgüter. Da es sich um einen innerstädtischen Freiraum handelt, bestehen für alle Schutzgüter bereits mehr oder weniger starke Vorbelastungen. Umweltauswirkungen durch die Planung können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen soweit reduziert werden, dass eine Einstufung in eine mittlere bis geringe Erheblichkeit gerechtfertigt ist. Somit ist das Planungsvorhaben aus Sicht der Umweltprüfung zulässig.

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

#### Weiteres Vorgehen:

Auf Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. II/2/62.00 „Schillerstraße“ soll nunmehr die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen