

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	20.05.2010	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.06.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 7 "Wohngebiet Hollensiek" für das Gebiet beiderseits der Straße Hollensiek und der Straße Neues Feld, der Straße Wiesental im Osten, der Babenhauser Straße im Osten und Süden und der Straße Puntheide im Westen sowie

187. Änderung des Flächennutzungsplanes

"Wohnbauflächen Puntheide/ Hollensiek" im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB - Stadtbezirk Dornberg -

Aufstellungsbeschluss und Änderungsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

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

17.09.2009 BV Dornberg, TOP 10, ö. (u.a.)

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/ Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“ für das Gebiet beiderseits der Straße Hollensiek und der Straße Neues Feld, der Straße Wiesental im Osten, der Babenhauser Straße im Osten und Süden und der Straße Puntheide im Westen ist im Sinne des § 30 BauGB gemäß § 2 (1) BauGB neu aufzustellen.
Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan M 1:1.000 (im Original) mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die 187. Änderung des Flächennutzungsplanes für Teilflächen nördlich der Straße Hollensiek und östlich der Straße Puntheide ist im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchzuführen.
3. Änderungs- und Aufstellungsbeschluss sind gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. II/ Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“ sowie die 187. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbauflächen Puntheide/Hollensiek“ soll auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzelle Auswirkungen:

Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet nördlich und südlich der Straße Hollensiek haben sich zusammengefunden, um die Entwicklung des Gebietes fortzuführen. Diese Eigentümergruppe hat die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallenden Kosten einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten zu tragen, ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist abgeschlossen worden.

Die 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.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

In dem seit 1972 auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 3 „Puntheide“ entwickelten Siedlungsbereich sind auf den Flächen nördlich der Babenhauser Straße nur wenige Bebauungen realisiert worden. Es hat sich bislang gezeigt, dass nicht alle örtlichen Grundstückseigentümer an der Umsetzung der Baumöglichkeiten interessiert sind.

Vor diesem Hintergrund ist die Verwaltung 2005 durch die Bezirksvertretung Dornberg beauftragt worden, die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 3 für die noch unbebauten Flächen zu überprüfen. Aufgrund der bislang schleppenden Inanspruchnahme sollte dabei auch eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes inklusive Rücknahme der entsprechenden Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan geprüft werden. Betroffene Grundstückseigentümer teilten daraufhin ihre weiterhin bestehenden Realisierungsabsichten mit und sprachen sich gegen eine mögliche Teilaufhebung aus.

Seitdem wurde zwischen den entwicklungswilligen Grundstückseigentümern unter Einbindung der Stadtverwaltung ein städtebaulich übergreifendes Vorgehen für den gesamten Entwicklungsbe-
reich zwischen Puntheide, Babenhauser Straße und nördlich der Straße Hollensiek angestrebt. Die Erforderlichkeit eines Neuaufstellungs- bzw. Aufhebungsverfahrens wurde parallel mehrfach in der Bezirksvertretung und dem UStA beraten. Zuletzt war die LEG als Entwicklungsträger interessiert und hat 2008 ein Baukonzept vorgelegt. Dieses wurde einer Grobbeteiligung der städtischen Fachämter und wesentlich betroffenen externen Behörden im November/ Dezember 2008 zu Grunde gelegt, um die nach heutigem Stand zu berücksichtigenden Belange vorzuprüfen. Im Ergebnis hat sich für das Konzept ein Überarbeitungsbedarf sowie weiterer Untersuchungsbedarf insbesondere zu Lärmschutzaspekten ergeben. Im Februar 2009 teilte die LEG mit, dass sie als Entwicklungsträger nicht mehr zur Verfügung stünde, da die Sparte Development (Standort- und Projektentwicklung Bielefeld GmbH) aufgegeben würde.

Die entwicklungswilligen Gruppen Nord und Süd bekundeten daraufhin nachdrücklich gegenüber der Verwaltung ihr weiteres Interesse an der Umsetzung einer Wohnbebauung in dem Gebiet und haben sich im Frühjahr 2010 auf die gemeinsame Übernahme der Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes geeinigt. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist im April 2010 abgeschlossen worden.

Der bisherige Arbeitstitel Bebauungsplan Nr. II/ Ba 3 „Puntheide“ ist in Bebauungsplan Nr. II/ Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“ geändert worden, da die Neuaufstellung nur den Bereich um die Straße Hollensiek bis zur Babenhauser Straße und nicht das gesamte Plangebiet von 1972 betrifft.

Aufgrund der Größe des Plangebietes von rd. 21 ha muss die Neuaufstellung nach § 3 und § 4 BauGB erfolgen. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist durchzuführen.

Erste Informationen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung liegen anhand der Grobbeteiligung zum Bebauungskonzept der LEG von November/ Dezember 2008 bereits vor. Diese wurden zur Einleitung und Erarbeitung eines Bebauungsplan-Vorentwurfes inzwischen ausgewertet.

Auf Grundlage der daraufhin in dieser Vorlage dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung soll nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt werden.

Die geplante Wohnbebauung soll sich dabei auch auf Teilflächen erstrecken, die im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft (nördlich Hollensiek) bzw. als Gemeinbedarfsfläche (östlich der Straße Puntheide) dargestellt sind. Aus diesen Gründen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (187. Änderung „Wohnbauflächen Puntheide/Hollensiek“). Diese soll im Parallelverfahren zur vorliegenden Bebauungsaufstellung durchgeführt werden. Für beide Teilflächen sollen die Darstellungen dabei in Wohnbaufläche geändert werden.

Die erforderliche landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz, deren Beantwortung insbesondere Auskunft darüber geben soll, ob für die Neuausweisung einer zusätzlichen (Wohn-) Baufläche nördlich der Straße Hollensiek ein landesplanerischer Bedarf gesehen wird, soll im Anschluss an den politischen Beschluss zur 187. Änderung des FNP gestellt werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. II/ Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 3 „Puntheide“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Rechtsgrundlagen/ örtliche Gegebenheiten

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für den in Frage stehenden Bereich überwiegend Wohnbauflächen sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kirchliche Einrichtung“ (östlich der Straße Puntheide) dargestellt. Eine Landwirtschaftliche Fläche ist im nordwestlichen Planbereich dargestellt.

Der seit 1972 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/ Ba 3 in der Fassung der 1. Änderung vom 27.09.1982 setzt für einen Großteil der Flächen beidseits des Hollensiek, östlich der Puntheide Reine Wohngebiete fest. Das städtebauliche Konzept sah nach den damaligen städtebaulichen Zielen große Flächen mit sog. „Teppichbebauung“ (eingeschossige, winkelförmige Flachbauten), Reihenhausbauungen und Bereiche mit bis zu sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern vor. Darüber hinaus ist ein damals bereits bestehender Siedlungsbereich um die Straße Neues Feld überplant worden. In den Wohngebieten wurden bislang im Wesentlichen nur die mehrgeschossigen Mehrfamilienhäuser sowie eine Reihenhauszeile entlang des Hollensiek umgesetzt.

Im zentralen Bereich ist an der Puntheide eine Gemeinbedarfsfläche für ein katholisches Gemeindezentrum festgesetzt, welches nicht realisiert worden ist. Im Eckbereich Puntheide/Hollensiek ist ein Mischgebiet ausgewiesen, hier befindet sich heute eine Druckerei.

Südlich der Babenhauser Straße und westlich der Straße Puntheide schließen ältere Siedlungsbereiche an, die ebenfalls überwiegend durch das Wohnen geprägt sind. Lediglich an der nordwestlichen Ecke Puntheide/ Hollensiek ist ein Gewerbebetrieb des Kfz-Handwerkes vorhanden. Nördlich des Wohngebietes befinden sich innerhalb des ursprünglichen Plangebietes Nr. II/ Ba 3 zwei

Gartenbaubetriebe. Diese Bereiche sind als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Eine entsprechende Ausweisung erstreckt sich im Nordwesten bis an die Straße Hollensiek.

Planungsziele

Die im Bebauungsplan Nr. II/ Ba 3 ursprünglich vorgesehenen Teppich- und Reihenhausbauungen sind nördlich der Babenhauser Straße nicht realisiert worden und entsprechen nicht mehr der heutigen Nachfrage und den aktuellen Ansprüchen an familiengerechte Wohnformen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“ ist daher erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem seit langem für Wohnnutzungen vorgesehenen Geltungsbereich sicherzustellen. Ein Nachfragepotential für weitere Wohngrundstücke wird hier insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Planungen für den Hochschulcampus an der Langen Lage gesehen.

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 21,25 ha.

Da in dem Gebiet insgesamt kein Bedarf mehr an Gemeinbedarfsnutzungen besteht, sollen die betroffenen Flurstücke in die Wohnnutzung einbezogen werden.

Das Plankonzept zum Bebauungsplan Nr. II/ Ba 7 sieht insgesamt ca. 120 Baugrundstücke überwiegend für Einzel- und Doppelhausbebauung vor, die unabhängig voneinander in verschiedenen Bauabschnitten realisierbar sind. Für das Gesamtgebiet sind demnach je nach konkreter Erschließung und Grundstücksteilung ca. 160 – 200 WE zu erwarten. Damit soll auf die individuelle Flächenverfügbarkeit bzw. auf eine Umsetzbarkeit unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse Rücksicht genommen werden. Aufgrund der Größe des fortzuentwickelnden Siedlungsbereiches wird dabei Wert darauf gelegt, dass deutlich ablesbare Kleinquartiere entstehen. Dies wird durch untereinander verbundene Erschließungsringe erreicht.

Die Planung berücksichtigt weiterhin die Möglichkeit einer kleinteiligen Wohnbauentwicklung auf Grundstücksteilflächen nördlich der Straße Hollensiek (bisher landwirtschaftliche Fläche).

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet mit guter Einbindung in den überwiegend durch das Wohnen geprägten Siedlungsbereich bietet sich die Weiterentwicklung als Reines und Allgemeines Wohngebiet besonders an. Für die bestehende Druckerei im Nordwesten kommt die Beibehaltung der Festsetzung als Mischgebiet in Frage.

In Anlehnung an die gegebene Siedlungsstruktur ist überwiegend eine familienbezogene ein- bis zweigeschossige Bebauung vorgesehen, deren zweites Vollgeschoss im Dachraum entstehen kann. In einzelnen zusammenhängenden Teilbereichen ist auch eine „echte“ zweigeschossige Bebauung denkbar. Eine Baulücke südlich des Hollensiek zwischen mehrgeschossigen Flachdachgebäuden soll ebenfalls durch eine verdichtete Bauform geschlossen werden, hier kommen zwei bis drei Vollgeschosse in Frage. Neben der im Umfeld z.T. üblichen Dachlandschaft mit geneigten Dächern sind in Teilbereichen auch andere Dachausbildungen (z. B. Staffelgeschoss mit Flachdach) vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung sollen im weiteren Verfahren Festsetzungen zur Höhenentwicklung (max. Trauf- bzw. Gebäudehöhen) getroffen werden.

Die Erschließung kann über neue öffentliche Wohnstraßen und Wohnwege mit Anschluss an den Hollensiek und die Puntheide erfolgen. Das Plangebiet stellt bislang eine Zäsur zwischen den westlichen und südlichen Siedlungsflächen in Babenhausen dar. Eine Verkehrsanbindung zum Bereich westlich der Puntheide ist über den Hollensiek gegeben. Zu den südlich der Babenhauser Straße gelegenen Nachbargebieten ist aufgrund der erforderlichen Anbaufreiheit entlang der Babenhauser Straße (L 779) zusätzlich zur Puntheide und zum Hollensiek nur eine fuß-/ radläufige Verbindung möglich.

Aus siedlungsstruktureller Sicht wird die Durchlässigkeit des neuen Gebiets für sehr bedeutend erachtet. Daher wird eine Fuß-/ Radweg-Achse zwischen Babenhauser Straße und Hollensiek in

direkter Nähe zum Bornweg vorgesehen. Die „Diagonalverbindung“ zwischen den Siedlungsbereichen wird damit unterstützt. Darüber hinaus wird ein zentraler öffentlicher Spielplatz in einer Größe von ca. 1.500 m² für alle Altersgruppen vorgesehen, welcher im Kreuzungspunkt dieser Fuß-/Radwegtrasse und einer geplanten Ostwest-Verbindung aus der Puntheide liegt.

Der ruhende Verkehr kann in dem aufgelockerten Wohngebiet überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Bei einzelnen zusammenhängenden Wohnprojekten bzw. Mehrfamilienhäusern können Gemeinschaftsstellplätze sinnvoll werden.

Zur Entwässerung der künftigen Baugrundstücke ist das vorhandene Kanalnetz zu ergänzen. Das Regenwasser soll dabei getrennt geführt und in einem Regenrückhaltebecken im Nordosten gesammelt werden. Das anfallende Schmutzwasser soll dem im Hollensiek vorhandenen Mischkanal zugeführt werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Inhaltsübersicht der Vorlage

Finanzielle Auswirkungen

Begründung zum Beschlussvorschlag

Anlagen:

A	187. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Wohnbauflächen Puntheide / Hollensiek“ -Flächennutzungsplan – wirksame Fassung -Vorentwurf April 2010 -Begründung zum Vorentwurf
B	Bebauungsplan Nr. II/ Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“ - Übersichtspläne, Vorentwurf - Gestaltungsplan; - Begründung zum Vorentwurf - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen Planungsstand: Vorentwurf April 2010