

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	14.09.2010	öffentlich
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb	05.10.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnen Brake-West"

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 27 "Brake West" für das Gebiet Engersche Straße - Martin-Luther-Straße - Grömitzer Straße - Grafenheider Straße einschließlich der geplanten Neuführung der Grafenheider Straße von Fehmarnstraße bis zur Engerschen Straße (Gemarkung Brake, Flur 4 und 5)

- Stadtbezirk Heepen -

Beschluss zur Neuausrichtung der Planverfahren

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

BV Heepen, 27.04.2006, TOP 8, UStA 09.05.2006, TOP 11 – Drucks.-Nr. 2212/2004-2009 (Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung)

BV Heepen, 10.01.08, TOP 7, UStA 22.01.08, TOP 17 – Drucks.-Nr. 4642/2004-2009 (Beschluss zur Erweiterung des Plangebietes und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung)

Beschlussvorschlag:

1. Das begonnene Flächennutzungsplanverfahren (115. FNP-Änderung) soll auf Grundlage der bisherigen Planungsziele – Neuführung der Grafenheider Straße und Ausweisung von Wohnbauflächen – weitergeführt werden.
2. Die verbindliche Bauleitplanung soll zunächst nur für die Schaffung von Planungsrecht für die Grafenheider Straße durchgeführt werden.
3. Hierzu soll zeitnah das mit Beschluss vom 09.05.2006 begonnene Bebauungsplanverfahren eingestellt und ein neuer Aufstellungsbeschluss mit einer Neuabgrenzung des Plangebietes vorbereitet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die städtebauliche Planung Kosten für die Planerarbeitung und die Erstellung von Gutachten durch externe Planungsbüros. Die diesbezüglichen Kosten sind in der Finanzplanung des Amtes für Verkehr enthalten. Die voraussichtlichen Kosten der Straßenbaumaßnahme werden im anschließenden Verfahren detailliert dargelegt. Für den Ausbau / Neubau der Grafenheider Straße sind bereits Zuwendungen nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) beantragt worden. Eine Förderung ist nach Vorliegen des Planungsrechts vorgesehen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

1. Ausgangssituation

Die Bezirksvertretung Heepen hat in ihrer Sitzung vom 15.04.2010 zum 3. Bauabschnitt der Grafenheider Straße (zwischen Fehmarnstraße und Engersche Straße) folgenden Beschluss gefasst:

„Der Bebauungsplan Brake-West wird in dieser Legislaturperiode nicht weiter verfolgt.

Für den 3. Bauabschnitt der Grafenheider Straße wird das Baurecht über einen Bebauungsplan gesichert. Dieser Bebauungsplan ist zeitnah zu erarbeiten und der Bezirksvertretung vorzulegen.

Der Beschluss der Bezirksvertretung ist einschließlich der Begründung an den Stadtentwicklungsausschuss weiterzuleiten.“

Der Beschluss erfolgte auf der Grundlage eines gemeinsamen Antrages von SPD und FDP, dessen Begründung (kursiv) in der Niederschrift wieder gegeben wird. Der entsprechende Auszug aus der Niederschrift ist als Anlage 1 beigelegt.

2. Bisheriger Verfahrensablauf und Sachstand

Ursprüngliches Planungsziel: Gewerbegebiete

Seit 1999 bestand ein Änderungsbeschluss für die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes und ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/Br 27 „Gewerbegebiet Brake-West“ über eine Gesamtfläche von ca. 15,2 ha. Die seinerzeit in diesem Bereich geplanten gewerblichen Bauflächen bzw. Gewerbegebiete wurden nicht weiter verfolgt. Deshalb wurden durch Beschluss des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 09.05.2006 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Heepen beide Verfahren eingestellt und gleichzeitig zur Rechtssicherheit die ursprünglichen Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschlüsse aufgehoben.

Geänderte Planungsziele: Neuführung Grafenheider Straße und Wohngebiet mit Infrastruktur

Stattdessen wurden in der gleichen Sitzung die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 27 „Brake-West“ in seiner neuen Abgrenzung und mit den geänderten Planungszielen – Neuführung der Grafenheider Straße sowie Ergänzung / Abrundung des Wohngebietes mit Grünflächen und Infrastruktureinrichtungen – beschlossen (Änderungs- und Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung).

Aufbauend hierauf wurde ein verdichtetes städtebauliches Konzept entwickelt und am 22.01.2008 durch den UStA nach vorheriger Beratung in der BV Heepen ein Beschluss zur Erweiterung des Bebauungsplangebietes und zur Durchführung einer erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Die Durchführung erfolgte dann im Frühjahr 2008 auf dieser Grundlage.

Städtebauliches Ziel der 115. Flächennutzungsplan-Änderung ist die Abrundung des Siedlungsschwerpunktes Brake mit seinen ca. 9.000 Einwohnern und seinem leistungsfähigen und gut ausgestatteten Zentrum bis an die Engersche Straße heran. Zugleich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuführung der Grafenheider Straße bis zur Engerschen Straße geschaffen werden, um so die Braker Straße als innerörtliche Haupteerschließungsstraße bzw. Wohn- und Geschäftsstraße vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Für die Flächen zwischen bisheriger Bebauung und neuer Trasse sollen Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Darüber hinaus soll die mittlerweile erfolgte Erweiterung des Braker Friedhofs am Jerrendorfweg entsprechend der tatsächlichen Nutzung dargestellt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Br 27 sollten der Ausbau und die Neuführung der Trasse der Grafenheider Straße bis zur Engerschen Straße planungsrechtlich gesichert werden. Weiterhin war die Abrundung / Ergänzung des nördlich der Trasse vorhandenen Wohngebietes geplant. Im Plangebiet sollte auf den derzeit noch als landwirtschaftlichen Flächen genutzten Teilflächen eine kleinteilige Bebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern entstehen.

Die als Erschließungsträger vorgesehene LEG Standort- und Projektentwicklungsgesellschaft Bielefeld steht für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nicht mehr zur Verfügung, da der betreffende Geschäftsbereich nicht mehr weitergeführt wird. Die von der LEG mit einem privaten Grundstückseigentümer von östlichen Teilflächen geschlossenen Vorverträge zum Grunderwerb dieser Flächen sind ausgelaufen.

Ein neuer externer Erschließungsträger ist nicht in Sicht.

3. Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Weiterführung der Bauleitplanung

Die Schaffung von Planungsrecht ist insbesondere für eine zeitnahe Umsetzung des 3. Bauabschnittes der Grafenheider Straße von Bedeutung. An diesem Planungsziel soll insbesondere vor dem Hintergrund der insgesamt für den Planungsraum Brake vorgesehenen verkehrlichen Maßnahmen festgehalten werden. Weiterhin sind Zuschüsse vom Land für Maßnahmen im Zuge des Gesamtausbaues der Grafenheider Straße zugesagt, für die die Stadt Bielefeld in Vorleistung getreten ist. Daher wird ausgehend von dem Beschluss der BV Heepen vom 15.04.2010 folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

Das angefangene 115. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan soll sowohl für die Neuführung der Straßentrasse als auch für die Ausweisung von Wohnbauflächen wie begonnen zu Ende geführt werden (Vorentwurf nebst Legende siehe Anlage 2). Damit würde die Option aufrecht erhalten, das neue Wohngebiet südlich der Grömitzer Straße zu einem späteren Zeitpunkt über eine verbindliche Bauleitplanung zu entwickeln.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll zunächst nur die Neutrassierung der Grafenheider Straße einschließlich der mit dem Ausbau im unmittelbaren Zusammenhang stehenden angrenzenden Flächen (3. Bauabschnitt) gesichert werden. Für ein entsprechend verkleinertes Plangebiet mit den beschriebenen Planungszielen soll kurzfristig ein neuer Aufstellungsbeschluss vorbereitet werden. Voraussetzung hierfür sind die vorherige Einstellung des bisherigen Bebauungsplanverfahrens und die Aufhebung der ansonsten am 31.03.2011 auslaufenden Satzung über die Verlängerung einer Veränderungssperre für ein Teilgebiet des bisherigen B-Plan-Gebietes. Ein Übersichtsplan mit den Umgrenzungen des bisherigen B-Plan-Gebietes, des Geltungsbereiches der Veränderungssperre und des künftigen B-Plan-Gebietes ist als Anlage 3 beigefügt.

Kosten

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die städtebauliche Planung Kosten für die Planerarbeitung und die Erstellung von Gutachten durch externe Planungsbüros.

Die Planung des 3. Bauabschnittes der Grafenheider Straße ist in der Finanzplanung des Amtes für Verkehr enthalten. Da die Maßnahme im Sinne des Haushaltsrechts eine neue Maßnahme darstellt, stehen sämtliche dafür erforderlichen neuen Vergaben (Bebauungsplanung, Gutachten, Weiterbearbeitung des Straßenentwurfs) unter dem Genehmigungsvorbehalt der Kommunalaufsicht. Die Maßnahme ist in einer Dringlichkeitsliste gemeldet, nicht zuletzt da eine abgeschlossene Planung die Voraussetzung für den noch ausstehenden Abruf von Fördermitteln für den 1. und 2. Bauabschnitt (DB-Strecke bis Fehmarnstraße) darstellt.

Die voraussichtlichen Kosten der Straßenbaumaßnahme und der anschließenden Unterhaltung werden im weiteren Verfahren detailliert aufgelistet. Für den Ausbau / Neubau der Grafenheider Straße sind bereits Zuwendungen nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) beantragt worden. Eine Förderung ist nach Vorliegen des Planungsrechts vorgesehen.

Moss

Beigeordneter

Bielefeld,

Anlagen

Auszug aus der Niederschrift der BV Heepen vom 15.04.2010 (TOP 5.6)

115. FNP-Änderung (wirksame Fassung, Vorentwurf und Legende)

Übersichtskarte mit den Umgrenzungen des bisherigen B-Plan-Gebietes, des Geltungsbereiches der Veränderungssperre und des künftigen B-Plan-Gebietes (ohne Maßstab)