

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	18.11.2010	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	30.11.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/M8 "Fischerheide" - Teilfläche C - für das Gebiet südlich der Herforder Straße westlich der Heilbronner Straße, nördlich der Donauschwabenstraße und östlich der Straße Büscherweg, Gemarkung Milse, Flur 1 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) -Stadtbezirk Heepen -

**Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
 Beschluss zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

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

Aufstellungsbeschluss

BV Heepen, 15.01.2009, TOP 9, UStA 03.02.2009, TOP 23, Drucks.-Nr. 5914/2004-2009/2

Veränderungssperre

Rat der Stadt, 26.11.2009, Drucks.-Nr. 037/2009-2014

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

1. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB soll auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke nach der vom Rat der Stadt am 30.11.1995 beschlossenen Richtlinie durchgeführt werden.
2. Die Umweltprüfung soll auf Grundlage der in der Vorlage dargelegten Angaben durchgeführt werden.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld werden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nach jetzigem Kenntnisstand bei vollständiger Realisierung der Planung jährliche Kosten für Schülerfahrten in Höhe von derzeit 10.500,- Euro sowie rund 2.700,- Euro Folgekosten für die Kanalisation entstehen.

Der Vorentwurf zum o. g. Bebauungsplan wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet. Der künftige Investor ist bereit, die im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens anfallenden Kosten einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten zu tragen.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen und den Bau einer Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Donauschwabenstraße und entlang der Heilbronner Straße sowie die Aufwendungen für die sonstige erforderliche technische Infrastruktur (z. B. Verlegung der an der Heilbronner Straße vorhandenen Netztrafostation, sofern diese aus städtebaulichen Gründen notwendig wird) und soziale Infrastruktur (z. B. Bau eines Kinderspielplatzes) sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem 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:

Für das Plangebiet besteht seit 1972 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die hier getroffenen Festsetzungen wie z. B. übergroße Hausgärten mit einer Tiefe von bis zu 80 m sowie bis zu 7-geschossiger Wohnungsbau, entsprechen nicht mehr heutigen städtebaulichen Zielstellungen und fügen sich auch nicht in die zwischenzeitlich im Umfeld entstandene Bebauung ein.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes nach zeitgemäßen Maßstäben zu treffen. Dem Aspekt der Nachverdichtung und Innenentwicklung wird mit der vorliegenden Neuplanung Rechnung getragen. Wesentliches Ziel ist es, eine insgesamt ca. 7,6 ha große Fläche künftig als kleinteiliges Wohngebiet zu entwickeln.

Die Planaufstellung wird im Rahmen der äußeren Erschließung und im Hinblick auf die künftige Immissionsbelastung durch Verkehrslärm von Teilbereichen des Plangebietes auch tangiert durch den geplanten Ausbau der Herforder Straße bzw. die Frage des künftigen Anschlusses der Heilbronner Straße an die Herforder Straße.

Die verkehrliche Entwurfsplanung sah verschiedene Ausbauvarianten vor, die im Verlauf des vergangenen Jahres geprüft und politisch beraten wurden. Das Planfeststellungsverfahren, das nunmehr für den Ausbau vorbereitet wird, sieht nach dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 29.07.2010 folgende Veränderungen im Verkehrsnetz im Bereich des Bebauungsplangebietes vor:

- Verlegung und Absenkung der Herforder Straße und Erstellung von straßenbegleitenden Lärmschutzeinrichtungen (Südseite)
- Erschließung an der Herforder Straße vorhandenen Wohngebäude über einen Erschließungsweg
- Abbindung der Heilbronner Straße von der Herforder Straße

Durch diese Maßnahmen wird sich nach dem Verkehrsmodell des Amtes für Verkehr eine signifikante Reduzierung der Verkehrsmengen auf den dann an das Plangebiet angrenzenden Straßen ergeben. Einhergehend damit ist eine erhebliche Reduzierung der Schallimmissionen durch Verkehrslärm entlang der Herforder Straße, der Heilbronner Straße und der Donauschwabenstraße. Da die Umsetzung aller verkehrlichen Maßnahmen noch einige Jahre in Anspruch nehmen wird, kann in Teilbereichen des Bebauungsplanes festgesetzt werden, dass eine Bebauung erst zulässig ist, wenn die Umsetzung erfolgt ist und die erwartete Lärminderung eintritt (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bzw. im Einzelfall besondere Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden.

Das Bauvorhaben im Eckbereich der Herforder Straße / Heilbronner Straße, das den städtebaulichen bzw. verkehrlichen Belangen entgegensteht bzw. deren Umsetzung gefährden könnte, wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 03.02.2009 gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Zur Sicherung der bauleitplanerischen Ziele wurde weiterhin eine Veränderungssperre am 26.11.2009 vom Rat der Stadt beschlossen.

Das Bebauungsplan-Verfahren kann nunmehr weiterverfolgt werden, da die verkehrsplanerischen Rahmenbedingungen der äußeren Erschließung hinreichend geklärt sind und darauf abgestimmter Vorentwurf vorliegt.

Der Bereich ist insgesamt ist für eine Arrondierung der Wohnbebauung aus verschiedenen Gesichtspunkten gut geeignet:

- seine günstige Lage im Straßennetz,
- die gute Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln, insbesondere der nahe gelegenen Stadtbahn
- und eine gute Zuordnung zum Stadtteilzentrum Baumheide und zu Naherholungsmöglichkeiten.

Das Planungsrecht für die im Plangebiet entlang des Büscherweges, der Herforder Straße und auf der nördlichen Hälfte der Heilbronner Straße vorhandenen Wohnhäuser soll den aktuellen planungsrechtlichen Erfordernissen angepasst werden. Im Inneren des Plangebietes sollen auf den derzeit vorhandenen Ackerflächen sowie den teilweise übertiefen Hausgärten und auf einer Teilfläche einer ehemaligen Hoffläche Wohnhäuser und ein für das Gebiet erforderlicher Kinderspielplatz entstehen. Die Wohnbebauung soll als kleinteilige, mäßig verdichtete Bebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einzel- sowie ggf. auch einigen Doppelhäusern mit insgesamt ca. 58 Wohngebäuden (bei max. 2 WE / Gebäude) entstehen.

Die Umsetzung der planungsrechtlich angestrebten Nutzungen soll von Seiten des Projektentwicklers abschnittsweise erfolgen. Davon im ersten - nördlich der Donauschwabenstraße gelegenen – Abschnitt max. 14 Wohngebäude.

Zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wurden die aus Planunterlagen und sonstigen Gutachten allgemein zugänglichen Informationen herangezogen und ausgewertet. Weiterhin ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits durchgeführt worden. Der notwendige Untersuchungsumfang zur Umweltprüfung ist in der Anlage 3 dargelegt. Im Rahmen der Umweltprüfung und dem Umweltbericht muss auch den Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen werden. Ein Umweltbericht und die notwendige spezielle Artenschutzprüfung (SAP) sollen dann zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

Wegen des für das Gebiet schon bestehenden Planungsrechtes sind Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden nicht erforderlich.

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann nunmehr auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beschlossen werden.

Moss

Beigeordneter

Bielefeld,