

Amt, Datum, Telefon

600.41 Bauamt, 27.02.2012, 51-3238

Drucksachen-Nr.

3762/2009-2014

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	15.03.2012	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	20.03.2012	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 -

Entwurfsbeschlüsse

Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

./.

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

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

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

Aufstellungs-, Änderungsbeschluss, Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen

Öffentlichkeitsbeteiligung: 20.05.2010 BV Dornberg, TOP 11, ö, 01.06.2011 StEA, TOP 22, ö, Drucks. Nr. 0949

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“ wird mit Text und Begründung gemäß § 2 BauGB als Entwurf beschlossen.
2. Gleichzeitig wird die 187. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Text und Begründung im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB als Entwurf beschlossen.
3. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“ sowie der 187. Änderung des Flächennutzungsplanes sind mit Text und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

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 wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet nördlich und südlich der Straße Hollensiek haben sich zusammengefunden, um die Entwicklung des Gebietes fortzuführen. Diese Eigentümergruppe trägt die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallenden Kosten einschließlich der erforderlichen Fachgutachten, 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.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen liegen nach erster überschlägiger Kostenschätzung bei etwa 1.770.000,- € inklusive Mehrwertsteuer, ohne Bauverwaltungskosten. Für die Unterhaltung der Anlagen ist mit jährlich etwa 11.000,- € Kosten zu rechnen.

Derzeit absehbare finanzielle Auswirkungen durch die zu erwartenden Schülerfahrtkostenansprüche liegen bei etwa 13.500,-€/ Jahr bis etwa 22.000 €/ Jahr je nach zu erwartendem Umsetzungsgrad in den nächsten Jahren (120 WE/Endausbau 200 WE).

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 Bauungen realisiert worden. Es hat sich bislang gezeigt, dass nicht alle örtlichen Grundstückseigentümer an der Umsetzung der Baumöglichkeiten interessiert sind.

Inzwischen wurde zwischen den entwicklungswilligen Grundstückseigentümern unter Einbindung der Stadtverwaltung ein städtebaulich übergreifendes Vorgehen für den gesamten Entwicklungsbereich zwischen Puntheide, Babenhauser Straße und nördlich der Straße Hollensiek angestrebt. Die Erforderlichkeit eines Neuaufstellungs- bzw. Aufhebungsverfahrens wurde mehrfach in der Bezirksvertretung und dem Fachausschuss beraten.

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 durchgeführt worden.

Die aufgrund einer Grobbeteiligung von 2008 vorliegenden ersten Informationen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB ergänzt und aktualisiert (Sommer 2010 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Januar - März 2011 frühzeitige Behördenbeteiligung). Auf dieser Grundlage wurde neben der schalltechnischen Untersuchung eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie Vorplanungen für die geplante neue Anbindung an die Babenhauser Straße sowie

die Abbildung der Straße Hollensiek eingeholt. Die Verfahrensergebnisse und eingeholten Untersuchungen und Fachplanungen wurden zur Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes ausgewertet.

Auf Grundlage der daraufhin in dieser Vorlage dargelegten allgemeinen Planinhalte soll nun die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) 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 wird im Parallelverfahren zur vorliegenden Bebauungsplanaufstellung durchgeführt. Für beide Teilflächen sollen die Darstellungen dabei in Wohnbaufläche geändert 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), Reihenhausbebauungen 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 befinden sich heute eine Druckerei sowie Wohnungen.

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 eine gewerbliche Nutzung (Kfz- / Metallbaubetrieb) 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 und Planungsinhalte

Planungserfordernis

Die im Bebauungsplan Nr. II/Ba 3 ursprünglich vorgesehenen Teppich- und Reihenhausbebauungen 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 kein Bedarf mehr für das ursprünglich vorgesehene Gemeindezentrum besteht, sollen die betroffenen Flurstücke in die Wohnnutzung einbezogen werden. Durch die geplante Wohnnutzung wird aber ein Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen ausgelöst. Daher wird eine geeignete Fläche an der Straße Hollensiek neu als Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ festge-

setzt. Da diese dem Gebiet selbst dient und eine untergeordnete Größe aufweist, kann diese Festsetzung aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche entwickelt werden.

Entwässerung

Das Plankonzept zum Bebauungsplan Nr. II/Ba 7 sieht insgesamt ca. 120 Baugrundstücke überwiegend für Einzel- und Doppelhausbebauung vor, die in verschiedenen Bauabschnitten realisierbar sind. Mit Blick auf die Abwasserentsorgung bestehen jedoch gewisse Abhängigkeiten für die zeitliche Abfolge der Realisierung. In den Straßen Puntheide und Hollensiek liegen Mischwasserkanäle. Sowohl aus rechtlichen, als auch aus Kapazitätsgründen kann das Niederschlagswasser nicht über diese Kanäle abgeleitet werden, es ist eine Kanalisation im Trennsystem einzurichten. Wegen der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung nicht möglich, daher ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens im Nordosten vorgesehen. Aufgrund des nach dort stark fallenden Geländereiefs ist somit der 1. Bauabschnitt im Norden, westlich des Siedlungsbereichs um die Straße Neues Feld umzusetzen. Danach kann die Umsetzung südlich der Straße Hollensiek schrittweise von Osten nach Westen erfolgen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine durchgängige Realisierung zumindest der Kanaltrassen auf der Südseite der Straße Hollensiek angestrebt werden sollte, auch wenn die weitere Erschließung im Südwesten – zumindest zum Teil – erst später angestrebt wird.

Lärmschutz / Verkehrslärm

Auch aus schalltechnischen Gründen hat sich gezeigt, dass eine Umsetzung in dieser Reihenfolge sinnvoll ist. Hintergrund ist, dass die bis 2020 prognostizierte Verkehrsbelastung auf der Babenhauser Straße niedriger liegt, als die derzeit gegebene. Eine frühere Realisierung in den von der Babenhauser Straße weiter entfernten Bereichen und spätere Umsetzung näher an dieser Straße ist daher anzustreben. Um dies weiter zu sichern ist eine entsprechende Regelung der zeitlichen Abfolge der Bauabschnitte im Erschließungsvertrag mit den bauwilligen Eigentümern vorgesehen.

Insgesamt ist festgestellt worden, dass große Teile des Plangebiets deutlich durch Verkehrslärm, insbesondere der Babenhauser Straße, vorbelastet sind. Der Schallgutachter kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass die nächtlichen Orientierungswertüberschreitungen jeweils in einem Rahmen bleiben, der gesunde Wohnverhältnisse in den Innenräumen bereits bei der Verwendung heute üblicher Baumaterialien mit sich bringt. Eine schützenswerte Freiraumnutzung ist in der Nachtzeit anerkannter Maßen nicht gegeben.

In der Tagzeit bestehen in den Randbereichen zu den bestehenden Erschließungsstraßen nach der Prognose teils Orientierungswertüberschreitungen, die jedoch i. W. im Rahmen der Werte für allgemeine Wohngebiete und nur in einem schmalen Streifen entlang der Straße Puntheide bei Werten für Mischgebiete liegen. Dies wird bei der verfolgten Siedlungsweiterentwicklung im bereits verkehrlich und siedlungsstrukturell vorgeprägten Bereich hier jeweils für zumutbar erachtet.

Eine kritischere Verkehrslärmsituation wird für den Bereich entlang der Babenhauser Straße prognostiziert. Jedoch bleibt die Belastung hier mit Ausnahme eines relativ schmalen Streifens der künftigen Gartenflächen im Rahmen der Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (BImSchV) für Mischgebiete. Da in Mischgebieten das Wohnen allgemein zulässig ist, ist im Einklang mit der einschlägigen Rechtsprechung davon auszugehen, dass in den Gartenbereichen, in denen die Belastung bei bis zu höchstens 64 dB(A) tags liegt, gesunde Wohnverhältnisse auch für das Außenwohnen noch gegeben sind. Als aktive Schallschutzmaßnahme ist daher ein vergleichsweise großer Abstand der überbaubaren Flächen

zum Verlauf der Babenhauser Straße vorgesehen worden. Damit weisen alle künftigen Gartenflächen zumindest Teilbereiche auf, in denen die Grenzwerte für Mischgebiete eingehalten werden. Hinzu kommen die Möglichkeiten des „architektonischen Selbstschutzes“. D.h. z.B. eine angepasste Bau- und Gartengestaltung unter Berücksichtigung von Wintergärten, Gartenmauern, abschirmend gestellten Gartenhäusern etc. Eine „Eindeichung“ des Gebiets durch Lärmschutzanlagen/-wälle entlang der Babenhauser Straße wird hier vor diesem Hintergrund daher nicht für verhältnismäßig und erforderlich angesehen. Eine Wallanlage wäre hier aufgrund des baulichen Bestands an der Babenhauser Straße ohnehin nur abschnittsweise möglich. Dennoch würde eine solche Anlage eine städtebauliche Barriere gegenüber dem südlich anschließenden Siedlungsbereich bilden. Die Planung ist aber gerade darauf ausgerichtet, den Siedlungsbereich

im Norden von Babenhausen zu ergänzen und die Verbindung zwischen den westlich und südlich anschließenden Teilen zu schaffen. Daher wird in der hier prognostizierten Situation der Verzicht auf straßenbegleitenden Lärmschutzanlagen an der Babenhauser Straße für vertretbar erachtet.

Durch entsprechende Festsetzungen für die unmittelbar an die Babenhauser Straße angrenzenden Bereiche wird planungsrechtlich sichergestellt, dass die Innenräume durch passive Lärmschutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.

In Bezug auf den Gewerbelärm hat die schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der vom Schallgutachter angesetzten, typisierten flächenbezogenen Schallwerte für die bestehenden Betriebe im und um das Plangebiet ergeben, dass eine Verträglichkeit der Wohnentwicklung diesbezüglich gegeben ist.

Erschließung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist die im Vorentwurf zunächst vorgesehene Hapterschließung über die Straße Hollensiek (analog zum Ursprungsplan) stark kritisiert worden. Im Folgenden ist daher mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW eine intensive Abstimmung zu alternativen Anbindungsmöglichkeiten erfolgt. Im Ergebnis können diese wie folgt umgesetzt werden:

- Neuanschluss des Wohngebiets südlich der Straße Hollensiek an die Babenhauser Straße im Süden,
- dazu zwingende Forderung des Landesbetriebs: Abbindung der Straße Hollensiek von der Babenhauser Straße.
- Erschließung des geplanten Siedlungsbereichs nördlich der Straße Hollensiek über die bestehende Anbindung der Straße Neues Feld an die Babenhauser Straße.

Damit können die neuen Ziel- und Quellverkehre im Plangebiet entzerrt werden, die Anbindung ist somit entsprechend vorgesehen und in die Festsetzungen eingeflossen.

Siedlungsstruktur

Für das Gesamtgebiet sind je nach konkreter Erschließung und Grundstücksteilung ca. 160 – 200 WE zu erwarten. Damit soll – soweit mit Blick auf die Entwässerungserfordernisse möglich – 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 Erschließungsbereiche 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 ist die Beibehaltung der Festsetzung als Mischgebiet sinnvoll.

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. Neben der im Umfeld z. T.. üblichen Dachlandschaft mit geneigten Dächern sind in Teilbereichen auch andere Dachausbildungen (z. B. Staffelgeschoss mit Flachdach) vorgesehen. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Höhe baulicher Anlagen sind entsprechend ausformuliert worden.

Die verkehrliche 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 i. W. 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 auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

Artenschutz

Die Artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass unter der Voraussetzung der Eingrünung des Regenwasserrückhaltebeckens sowie biologischer Begleitungen von Abriss und Rodungsmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht betroffen sind.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Inhaltsübersicht der Vorlage

Finanzielle Auswirkungen

Begründung zum Beschlussvorschlag

Anlagen:

A	<p>Bebauungsplan Nr. II/ Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“ Auswertung des frühzeitigen Beteiligungsschrittes gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. II/Ba 7 „Hollensiek“</p>
B	<p>187. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Wohnbauflächen Puntheide / Hollensiek“ - Flächennutzungsplan – wirksame Fassung - Entwurf März 2012 - Begründung zum Entwurf</p>
C	<p>Bebauungsplan Nr. II/ Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“ - Übersichtspläne, Entwurf – Gestaltungsplan, Entwurf – Nutzungsplan; - Entwurf - Textliche Festsetzungen - Begründung zum Entwurf Planungsstand: Entwurf März 2012</p>
D	<p>Bebauungsplan Nr. II/ Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“ - Umweltbericht Planungsstand: Entwurf März 2012</p>

