

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	21.06.2012	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	03.07.2012	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/M 8 "Fischerheide" Teilfläche C für ein Gebiet südlich der Herforder Straße, westlich der Heilbronner Straße, nördlich der Donauschwabenstraße und östlich der Straße Büscherweg (Flur 1, Gemarkung Milse) - Stadtbezirk Heepen - Erneuter Entwurfsbeschluss**

### 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.)

#### **Veränderungssperre und Verlängerung der Veränderungssperre**

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

BV Heepen 15.09.2011; StEA 27.09.2011; Rat 06.10.2011; Drucks.-Nr. 2910/2009-2014

#### **Aufstellungsbeschluss**

BV Heepen 15.01.09, TOP 9, UStA 03.02.10, TOP 23; Drucks.-Nr. 5914/2004-2009/2

#### **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

BV Heepen 18.11.10, TOP 6, StEA 30.11.10, TOP 18.1; Drucks.-Nr. 1621/2009-2014/2

#### **1. Lesung Entwurfsbeschluss**

BV Heepen 09.06.11, TOP 7; Drucks.-Nr. 2586/2004-2009 und 2586/2009-2014/1

#### **2. Lesung Entwurfsbeschluss**

BV Heepen 15.09.2011, TOP 9; Drucks.-Nr. 2586/2009-2014/2

#### **3. Lesung Entwurfsbeschluss**

BV Heepen 24.11.2011, TOP 6.3; Drucks.-Nr. 2586/2009-2014/3

#### **4. Lesung Entwurfsbeschluss**

BV Heepen, 12.01.2012, TOP 16; StEA 24.01.2012, TOP 15.4, Drucks.-Nr. 3463/2009-2014

### Beschlussvorschlag:

1. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. III/M8 „Fischerheide“ Teilfläche C werden beschlossen
2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/M8 „Fischerheide“ Teilfläche C wird mit dem Text und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes als Entwurf beschlossen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/M8 „Fischerheide“ Teilfläche C wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4 a (3) in Verbindung mit § 3 (2) BauGB für die Dauer von 14 Tagen offen gelegt. Ort und Dauer der Offenlegung sind öffentlich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen nur zu den gegenüber der ersten Offenlegung geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §§ 4 a (3), 4 (2) BauGB erneut zu beteiligen, Stellungnahmen können nur zu den Änderungen/Ergänzungen gegenüber dem 1. Entwurf abgegeben werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### 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 9.000,- Euro sowie rund 2.700,- Euro Folgekosten für die Kanalisation entstehen.

Der 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. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen, die für die Herstellung des Gehweges an der Donauschwabenstraße und die Anlage der hier vorgesehenen Stellplätze im Straßenraum erforderlich sind, werden vom Erschließungsträger kostenfrei an die Stadt Bielefeld übertragen.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen und den Bau von Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Heilbronner Straße und der Donauschwabenstraße, den straßenbegleitenden Stellplätzen an der Donauschwabenstraße sowie die Aufwendungen für die sonstige erforderliche technische und soziale Infrastruktur (Kinderspielplatz, Tageseinrichtung mit zwei Gruppen für Kinder von 0-6 Jahren zu dem Zeitpunkt, zu dem ein tatsächlicher Bedarf entsteht) 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.

Aufgrund der beabsichtigten abschnittsweisen Entwicklung soll die anteilige Beteiligung an den Kosten für die notwendige soziale und technische Infrastruktur in einem städtebaulichen Erschließungsvertrag (Bürgschaft) vor Satzungsbeschluss geregelt werden. Der Investor hat bereits eine schriftliche Erklärung zur Übernahme der o.a. anteiligen Kosten abgegeben.

Vor Abschluss des Erschließungsvertrages sollen keine Baugenehmigungen erteilt werden.

## Inhaltsangabe der Beschlussvorlage

### Begründung zum Beschlussvorschlag

#### Anhang:

#### **Anlage : Teil A**

---

##### Teil A 1

#### **Bebauungsplan Nr. III/M8 "Fischerheide" Teilfläche C -Vorentwurf-** (Stand Juni 2011)

- **Nutzungs- und Gestaltungsplan** (Verkleinerung)
- **Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**
- **Prüfaufträge an die Verwaltung**

##### Teil A 2

#### **Bebauungsplan Nr. III/M8 "Fischerheide" Teilfläche C -Entwurf-** (Stand Dezember 2011 mit Ergänzungen gemäß BV Heepen 12.01.2012)

- **Nutzungs- und Gestaltungsplan** (Verkleinerung)
- **Auswertung der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**
- **Änderungsvorschläge der Verwaltung**

#### **Anlage : Teil B**

---

##### Teil B

#### **Bebauungsplan Nr. III/M8 "Fischerheide" Teilfläche C – Erneuter Entwurf -** (Stand Mai 2012)

- **Nutzungsplan** (Verkleinerung)
- **Gestaltungsplan** (Verkleinerung)
- **Angabe der Rechtsgrundlagen**
- **Textliche Festsetzungen**
- **Begründung**

##### Teil C

#### **Bebauungsplan Nr. III/M8 "Fischerheide" Teilfläche C – Erneuter Entwurf -** (Stand Mai 2012)

- **Vergleichende Ausgleichbilanzierung**

##### Teil D

#### **Bebauungsplan Nr. III/M8 "Fischerheide" Teilfläche C – Erneuter Entwurf -** (Stand Mai 2012)

- **Umweltbericht**

##### Teil E

#### **Artenschutzprüfung (ASP)** zum Bebauungsplan Nr. III/M8 "Fischerheide" Teilfläche C

Teil F

**Checkliste für energieeffiziente Siedlungen in Bielefeld**

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes 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. 7,3 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 durch den geplanten Ausbau der Herforder Straße bzw. die Frage des künftigen Anschlusses der Heilbronner Straße an die Herforder Straße tangiert.

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 der 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 zu erwarten. 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. Am 06.10.2011 wurde vom Rat die Verlängerung der Veränderungssperre um 1 Jahr beschlossen.

Das Bebauungsplan-Verfahren konnte weiterverfolgt werden, nachdem die verkehrsplanerischen Rahmenbedingungen der äußeren Erschließung hinreichend geklärt sind. Auf dieser Grundlage wurde ein Vorentwurf erarbeitet.

Der Bereich ist insgesamt 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 (im Bereich der Straßenrandbebauung entlang der vorhandenen Straßen) mit insgesamt max. 58 Wohngebäuden 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 D dargelegt. Im Rahmen der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wurde auch den Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen (siehe Anlage E der Vorlage).

Der Umweltbericht und die notwendige spezielle Artenschutzprüfung (SAP) liegen zum Entwurfsbeschluss vor. Wegen des für den überwiegenden Teil des Gebietes schon bestehenden Planungsrechtes sind Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden nicht erforderlich (siehe Anlage C der Vorlage).

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am 30.11.2010 vom StEA beschlossen.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 10.01.2011 bis einschließlich 14.01.2011 im Bauamt sowie im Bezirksamt eingesehen werden. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 20.01.2011 ein Unterrichts- und Erörterungstermin im Volkshaus Milse, Elverdisser Straße 36, statt.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind nach städtebaulichen Kriterien geordnet in verkürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Beschlussvorlage dargestellt (siehe Anlage A1 der Vorlage).

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Bebauungsplan – Entwurf erarbeitet und am 09.06.2011 in der Bezirksvertretung Heepen in 1. Lesung sowie am 15.09.2011 in 2. Lesung und am 24.11.2011 in 3. Lesung behandelt.

Von der Bezirksvertretung sind im Zuge der 1. Lesung Prüfaufträge zum Artenschutz, zum Verkehr sowie zu den Möglichkeiten einer Regenwasserversickerung und zur Versorgung des Gebietes mit regenerativer Energie formuliert worden. Im Rahmen der 2. Lesung wurden die nachstehenden Fragen abschließend beantwortet:

1. Artenschutz in Bezug auf ggf. dort ansässige Turmfalken und Kiebitze (siehe auch Teil A 1, Seite 13 f.)
2. Möglichkeit der Regenwasserversickerung (siehe auch Teil A 1, Seite 8, 14 f.)
3. Alternative Möglichkeiten der Energieversorgung (siehe auch Teil A1, Seite 20 f.)

Darüber hinaus wurden im Zuge der 2. und 3. Lesung ergänzende Prüfaufträge gestellt. Diese betrafen folgende Punkte:

4. Einbeziehung des Büscherweges in das Plangebiet (siehe auch Teil A 1, Seite 3)
5. Höhenentwicklung der geplanten Bebauung (siehe auch Teil A 1, Seite 9 ff.)
6. Verkehrssituation und Parken im Bereich der Donauschwabenstraße (siehe auch Teil A 1, Seite 5 ff.)

Zum einen sollte die Notwendigkeit der Einbeziehung des Büscherweges in die Planung nochmals überprüft sowie die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung an der Heilbronner Straße dargestellt werden. Außerdem ist das Thema Verkehr- insbesondere Probleme des ruhenden Verkehrs in der Donauschwabenstraße- aus Sicht der Bezirksvertretung noch nicht ausreichend überprüft worden.

In 2. und 3. Lesung wurden diese drei Punkte eingehend von Politik und Verwaltung diskutiert. Die verschiedenen Aspekte zu den einzelnen Punkten sind inzwischen abschließend behandelt und erörtert worden, mit dem Ergebnis, dass der Büscherweg aus dem Plangebiet genommen wird, an der Donauschwabenstraße 7 Stellplätze angelegt werden und die zulässigen Gebäudehöhen reduziert werden. Alle aufgeworfenen Fragenkomplexe werden in Anlage A1 der vorliegenden Vorlage eingehend beantwortet.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 24.01.2012, nach Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 12.01.2012, den Entwurfsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 03.03.2012. Im Zeitraum vom 16.03.2012 bis zum 16.04.2012 hatten die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Während dieser Zeit gingen zahlreiche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie einzelner Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange insbesondere zu den Themen Gebäudehöhen, Bautiefen, Geschossigkeit, Bauweise und Kleintierhaltung sowie zu Fragen der Erschließung und der Führung von Fuß- und Radwegen ein.

Über die in der Anlage A2 vorgenommenen Stellungnahmen der Verwaltung zu den eingegangenen Anregungen ist nunmehr zu beschließen.

Aufgrund der beabsichtigten Berücksichtigung einzelner Anregungen zur Planung sowie von Änderungsvorschlägen durch die Verwaltung, sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes und die Begründung in Teilen geändert bzw. ergänzt (siehe hierzu auch Anlage A2 der Vorlage).

Durch die hierdurch erforderlichen Änderungen und Ergänzungen des Planes und der Begründung werden die Grundzüge der Planung berührt.

Deshalb wird gemäß § 4a (3) BauGB die geänderte Planung erneut ausgelegt und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingeholt, mit der Maßgabe, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Ebenso soll bei der erneuten Offenlage des Bebauungsplanes von der Möglichkeit der Verkürzung der Offenlegungsfrist Gebrauch gemacht werden und die Offenlage nur in einem Zeitraum von 14 Tagen durchgeführt werden.

Der geänderte Bebauungsplan-Entwurf mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung ist nunmehr erneut als Entwurf zu beschließen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den