

## Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium                            | Sitzung am | Beratung   |
|------------------------------------|------------|------------|
| <b>Bezirksvertretung Brackwede</b> | 30.08.2012 | öffentlich |
| <b>Stadtentwicklungsausschuss</b>  | 04.09.2012 | öffentlich |

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes I/Q24 "Quelle-Alleestraße" - Teilplan C für eine Teilfläche nördlich/nordöstlich des Hengstweges -Stadtbezirk Brackwede -**

### **Aufstellungsbeschluss**

**Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

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.)

BV Brackwede 09.12.2010, StEA 25.01.2011, Drucks-Nr. 1745/2009-2014

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C für eine Teilfläche des Gebietes nördlich/nordöstlich des Hengstweges ist gemäß § 2 (1) BauGB aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan - M.:1:500 (im Original) - mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung im Sinne des § 9 (7) BauGB verbindlich.
2. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird gemäß Anlage C der Vorlage festgelegt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchzuführen.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgt gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag ist in Vorbereitung.

Die Entwicklung des Plangebietes soll in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Projektträger und der Stadt Bielefeld parallel zum weiteren Bauleitplanverfahren bis zum Satzungsbeschluss geregelt werden.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes, für die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gehen zu Lasten des Projektträgers.

Sollte es zu öffentlichen Erschließungsmaßnahmen kommen, sollen diese 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 Beitragsrechtes die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die der Stadt Bielefeld durch die Bauleitplanung entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

## **Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung**

### **Planungsanlass / Planungsziel**

Das ca. 5,7 ha große Baugebiet liegt im Stadtteil Quelle nördlich der Carl-Severing-Straße im Bereich des früheren Rennplatzes/Verkehrsübungsplatzes. Es erstreckt sich bis Waldgrenze und stellt den letzten Bauabschnitt einer Wohnbaulandentwicklung dar, die 1995 nach Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs begonnen wurde. 1998 wurde der Bebauungsplan I/Q 24 - Teilplan A rechtskräftig, in den Folgejahren wurden dort verdichtete Wohnformen, ein städtischer Kindergarten sowie ein Nahversorgungszentrum realisiert. Im Jahre 2001 folgte die Rechtskraft des Teilplanes B, der den Teilplan A nach Norden fortführt. Dieser Teilbereich ist – den veränderten Marktbedingungen folgend – durch eine individuelle Einfamilienhausbebauung geprägt.

Der Teilplan C ist die östliche Erweiterung des Wohngebietes Richtung Hofstelle Meyer zu Borgsen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB soll die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Wohnbebauung auf der Fortführung der städtebaulichen Struktur des Wettbewerbsergebnisses und des letzten Bauabschnittes geschaffen werden. Mit der anschließenden Umsetzung dieses 3. Bauabschnittes wird die städtebauliche Entwicklung im westlichen Bereich des Wohngebietes „Alleestraße“ abgeschlossen.

### **Planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Bielefeld, als Siedlungsbereich ausgewiesen. Die Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld, der in diesem Bereich Wohnbaufläche darstellt. Damit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Landschaftsplanes Bielefeld–West. Schutzfestsetzungen des Landschaftsplanes sind von der Planung nicht betroffen.

### **Planungskonzept**

Das neue Wohngebiet wird in Verlängerung des Straßenzugs „Am Rennplatz“ angebunden. Die Wohnerschließungen sind schleifenförmig angelegt und zweigen jeweils nach Osten und Westen ab. Die 6,00 Meter breiten Verkehrsflächen sollen als gemischt genutzt ausgebildet werden. Überfahrten für Rettungs- oder Versorgungsfahrzeuge können über den westlichen Grünzug hinaus mit Anschluss an die Verkehrsflächen des B-Plans I/Q 24 –Teilplan B – angelegt werden.

Private Stellplätze sind auf den Grundstücken vor den Gebäuden (Stellplatz/Carport) oder in den Schmalseiten (auch Garagen) nach landesbaurechtlichen Vorschriften unterzubringen. Für Besucher sind öffentliche Stellplätze entlang der Wohnstraßen in Senkrechtparktaschen vorgesehen.

Es besteht eine direkte Anbindung des Baugebiets an den öffentlichen Personennahverkehr mit Buslinien, die das Plangebiet mit den benachbarten Stadtteilen verbinden. Die Haltestellen sind fußläufig in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet erreichbar.

Das städtebauliche Konzept wurde als Gesamtkonzept entwickelt und im Bereich der angrenzenden Bebauungspläne I/Q 24 Teilpläne A und B weitgehend realisiert. Nach einer Idee des städtebaulichen Wettbewerbs kontrastieren um "harte Kernformen" entlang der Haupteinschließung (Am Rennplatz/Hengstweg) mit verdichtetem Geschoßwohnungsbau in

Zeilen, Punkthäusern und Blöcken mit „weichen und feiner strukturierten Formen“ in Form von überschaubaren Wohngruppen von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern im Umfeld.

Durch die kontrastierend kleinteilig strukturierte Bebauung in den „weichen Formen“ wird die Anbindung an die bestehende Bebauung und die Verflechtung mit dem Naturraum durch die Einbindung von Grünverbindungen gewährleistet. Die Ausrichtung der Baukörper in Ost-West-Richtung passt sich der Geländeneigung an und gestattet eine optimale Nutzung der Sonnenenergie.

Vorbehaltlich der späteren Parzellierung ergeben sich etwa 100 Wohneinheiten, ausschließlich in Einfamilienhäusern, davon etwa 1/3 als Doppelhaushälften und einem sehr geringen Anteil an Reihenhäusern.

### **Beabsichtigte Festsetzungen**

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet entspricht nach § 4 BauNVO einem 'Allgemeinem Wohngebiet'. Die nach § 4 Absatz 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind nicht zulässig, um den Einkaufsschwerpunkt Quelles an der Carl-Severing-Straße zu stärken. Ebenso werden die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um den primären Zweck des Wohnens zu stärken. Das Maß der baulichen Nutzung ist in allen Baugebieten gemäß § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt. Es wird ferner bestimmt durch die Festlegung einer maximalen Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 und die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen. Maximale Trauf- und Firsthöhen können optional festgesetzt werden, zulässig sind Satteldächer für die Hauptgebäude mit einer Dachneigung bis 45 Grad.

Es ist eine offene Bauweise vorgesehen. Für die überwiegende Zahl der Baugrundstücke erfolgt zusätzlich die Beschränkung auf die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern. Die überbaubare Grundstücksfläche wird für fast alle Baugebiete mit 14 m Tiefe für die Bauzwecke privater Interessenten ausreichend groß dimensioniert. Gleichzeitig wird die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude fast durchgehend beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen / bzw. eine Wohneinheit bei Doppelhaushälften beschränkt. Das Ziel dieser Beschränkung ist die Vermeidung von Mehrfamilienhäusern und damit die Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken, einschließlich der Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs im Planbereich.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Wohngebietes mit Wasser und Strom wird neu hergestellt. Die Wärmeversorgung erfolgt durch ein Erdgasversorgungsnetz mit objektbezogenen Anschlussmöglichkeiten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Schmutzwasser Hauptentwässerungsgebiet Kläranlage Obere Lutter. Das anfallende Schmutzwasser wird über die im Gebiet zu verlegenden Schmutzwasserkanäle dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Magdalenenstraße zugeleitet, der weiter über den Verbandssammler Niehorst zur Kläranlage Obere Lutter entwässert.

Die Belange der Stadtreinigung sind bezüglich der Befahrbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen der Entsorgungsfahrzeuge berücksichtigt worden. Diese Fahrzeuge nutzen die ringförmig angeordneten Wohnstraßen, so dass ein Wenden nicht erforderlich wird.

### **Planungsauswirkungen**

Die Umweltprüfung mit Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie mit Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen wird im weiteren Verfahren in einem Umweltbericht dargestellt, der

Bestandteil der Bebauungsplan-Begründung wird (Umfang/Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vgl. Anlage C).

Der Eingriffsumfang ist im weiteren Verfahren noch zu ermitteln. Entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind festzulegen. Ob dafür ein separater Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erstellen ist, ist noch abzustimmen. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung kann auch in einem entsprechenden Kapitel des Umweltberichtes erfolgen.

Mit der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 wurde eine Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an europäische Vorgaben vorgenommen. Durch die Bestimmungen der §§ 44 f BNatSchG wird europäisches Recht in nationales umgesetzt. In der Folge müssen nun bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung betrachtet werden. Aufgrund der großflächig einheitlichen Nutzung des Plangebietes als Grünland und der überschaubaren Anzahl möglicherweise betroffener planungsrelevanter Tierarten soll eine Abarbeitung des Artenschutzrechtes im Umweltbericht erfolgen.

Das Plangebiet stellt sich aktuell als reine Grünlandfläche dar und ist im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld als Altdeponie S44 eingetragen. Im Ergebnis bereits vorliegender Untersuchungen zur Sanierung und Baureifmachung der Flächen (letztmalig 2007) ist eine Bebaubarkeit der Fläche für eine Wohnnutzung grundsätzlich möglich. Die Erforderlichkeit und Art weiterer Untersuchungen sowie die weitere Vorgehensweise wird mit dem Umweltamt detailliert abgestimmt.

Das Plangebiet liegt hinsichtlich von Verkehrslärm im Einflussbereich der Carl-Severing-Straße, die etwa 350 Meter südlich verläuft. Nach dem Lärmemissionsplan der Stadt Bielefeld (2008) liegen die Lärmpegel geringfügig über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Inwieweit das Plangebiet noch vom Verkehrslärm betroffen ist und ggf. passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, wird im weiteren Planverfahren geklärt.

Die Grundschule Quelle kann die zusätzlichen Kinder auch nach vollständiger Realisierung des Baugebietes problemlos aufnehmen, da trotz des neuen Baugebietes insgesamt von einem demografisch bedingten Rückgang der Schülerzahlen ausgegangen wird.

Für das neue Wohngebiet ist die Einrichtung einer zusätzlichen Kindertagesstätte erforderlich. Die geplante Kindertagesstätte im Schäferkamp könnte den Bedarf in diesem Teil Quelles abdecken, während die bestehenden Tagesstätten „Am Lichtebach“ und „Auf dem Rennplatz“ die Versorgung des Neubaugebietes übernehmen könnten. Die städtische Kindertagesstätte „Auf dem Rennplatz“ liegt unmittelbar südlich des Plangebietes in fußläufig kurzer Entfernung. Die Einrichtung wurde in diesem Jahr erweitert.

Kähler  
Erster Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagen

|                 |  |
|-----------------|--|
| <p><b>A</b></p> | <p><b>Ertaufstellung des Bebauungsplans<br/>I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C</b><br/>Teilfläche nördlich/nordöstlich des Hengstweges</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Übersicht des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)</li> <li>• Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 2.000)</li> <li>• Ertaufstellung Bebauungsplan I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C<br/>Gestaltungsplan (M. 1:2.000)</li> <li>• Ertaufstellung Bebauungsplan I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C<br/>Gestaltungsplan - Legende</li> <li>• Ertaufstellung Bebauungsplan I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C<br/>Nutzungsplan (M. 1:2.000)</li> <li>• Ertaufstellung Bebauungsplan I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C<br/>Nutzungsplan - Legende</li> </ul> <p><b>Aufstellungsbeschluss</b><br/><b>Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen<br/>Öffentlichkeitsbeteiligung</b></p> |
| <p><b>B</b></p> | <p><b>Ertaufstellung des Bebauungsplans<br/>I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</li> </ul> <p><b>Aufstellungsbeschluss</b><br/><b>Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen<br/>Öffentlichkeitsbeteiligung</b></p>  |
| <p><b>C</b></p> | <p><b>Ertaufstellung des Bebauungsplans<br/>I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</li> </ul> <p><b>Aufstellungsbeschluss</b><br/><b>Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen<br/>Öffentlichkeitsbeteiligung</b></p>  |

