

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	08.11.2012	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	20.11.2012	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
Antrag auf Änderung der Bauleitplanung für den Bereich Gemarkung Heepen, Flur 4, Flurstück 1897 (Graf-Bernadotte-Straße / Baderbachweg)	
- Stadtbezirk Heepen -	
Betroffene Produktgruppe	
11 09 02 Teilräumliche Planung	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen	
Änderung geltenden Planungsrechts	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan	
/.	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)	
./.	
Beschlussvorschlag:	
Der Antrag des Grundstückseigentümers vom 22.08.2012, das Flurstück 1897 der Flur 4 in Heepen im Flächennutzungsplan als Baufläche auszuweisen und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan III/H 2 „Heepen West“ Teilplan 2 hier vier zusätzliche Baugrundstücke festzusetzen, wird abgelehnt.	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung zum Beschlussvorschlag:**A) Räumliche Lage**

Das für die Überplanung vorgesehene unbebaute Flurstück 1897 in der Gemarkung Heepen, Flur 4 umfasst eine Größe von 11.900 qm und grenzt an den westlichen Siedlungsrand von Heepen.

Stadtplan-Auszug

**B) Angebliche Baugenehmigung**

Der Eigentümer des Flurstückes 1897 weist in seinem Änderungsantrag zunächst darauf hin, dass er für das Grundstück Graf-Bernadotte-Straße Nr. 45 (neu) die Baugenehmigung für ein Wohnhaus besitzen würde.

Stellungnahme der Verwaltung

Hierzu stellt die Bauverwaltung folgendes klar:

Ein Verwaltungsakt, der feststellt, dass einem konkreten Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen stehen - sei es eine Baugenehmigung oder ein positiver Vorbescheid -, liegt aktuell nicht vor.

- Vorgeschichte

Ein früherer Antrag auf B-Plan-Änderung wurde vom Planungsausschuss in seiner Sitzung vom 06.09.77 abgelehnt. Eine Anregung zur Wohnbauflächendarstellung auf dem damaligen Flurstück

1198 im Rahmen der FNP-Aufstellung wurde vom Rat der Stadt in seiner Sitzung vom 32.11.78 zurückgewiesen.

Im Jahr 1994 lag der Bauverwaltung ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines eingeschossigen Einfamilienwohnhauses für den Bereich westlich des Grundstücks Graf-Bernadotte-Straße 43 vor. Auch hierzu konnte eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nrn. 2 oder 3 BauGB nicht in Aussicht gestellt werden. Eine Bebauung dieses Grundstücksteiles kam damals nur auf der Grundlage einer Zustimmung anderer Fachämter bedürftigen Änderungskonzeptes der Bauverwaltung i. V. mit den bestehenden sonstigen textlichen B-Plan-Festsetzungen unter Anwendung von § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 1a Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) von 1993 für private Vorhaben aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit in Betracht.

- Aktuelle Rechtslage

Diese der damaligen Wohnungsnot geschuldete Gesetzeslage (BauGB-MaßnG) besteht schon lange nicht mehr, so dass eine dementsprechende Bauvoranfrage heute auch auf dem Befreiungsweg nicht (mehr) positiv beschieden werden könnte.

C) Änderungswunsch für den Bereich Gemarkung Heepen, Flur 4, Flurstück 1897 (Graf-Bernadotte-Straße / Baderbachweg)

Der Eigentümer des Flurstückes 1487 hat die Absicht, den Siedlungsrand mit insgesamt 4 neuen zweigeschossigen Gebäuden zu arrondieren (Plankonzept siehe unten) und bittet um fachliche und politische Beratung mit einer grundsätzlichen Aussage zur Machbarkeit seines Vorhabens. Im positiven Fall würde er sich bereit erklären, ein anerkanntes Stadtplanungsbüro zu beauftragen und alle Kosten für ein erforderliches Bauleitplan-Änderungsverfahren zu übernehmen.

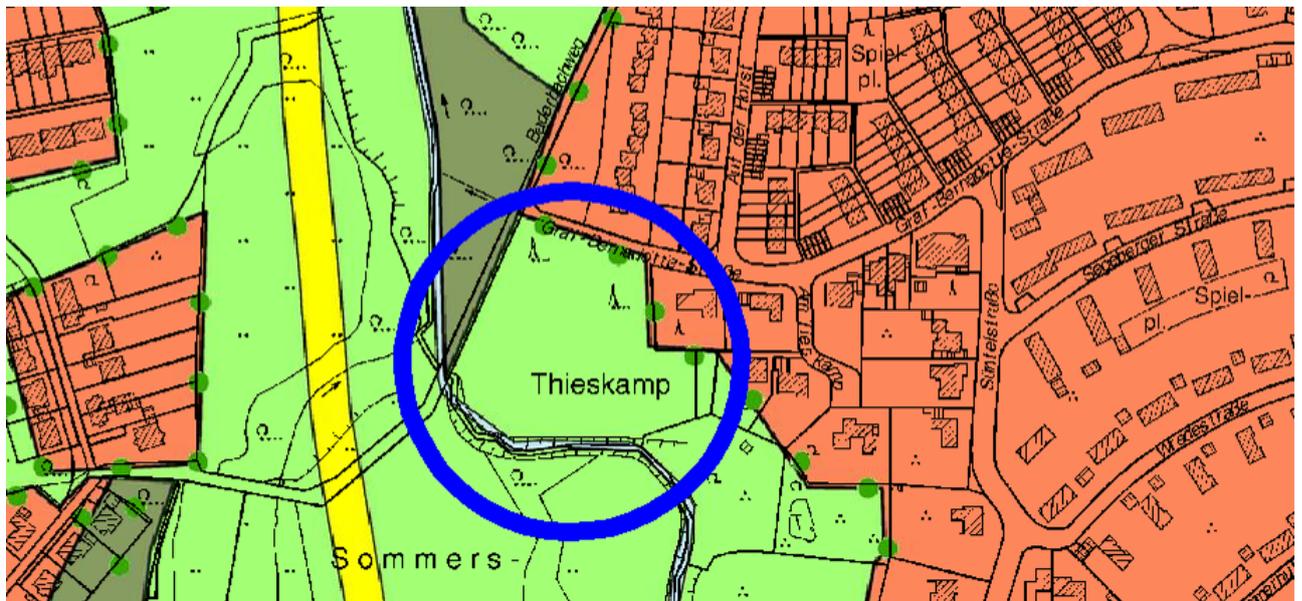
Plankonzept Architekt A. Rosa

Fachliche Prüfung durch die Verwaltung

a) Derzeitige grundstücksbezogene Rechtssituation

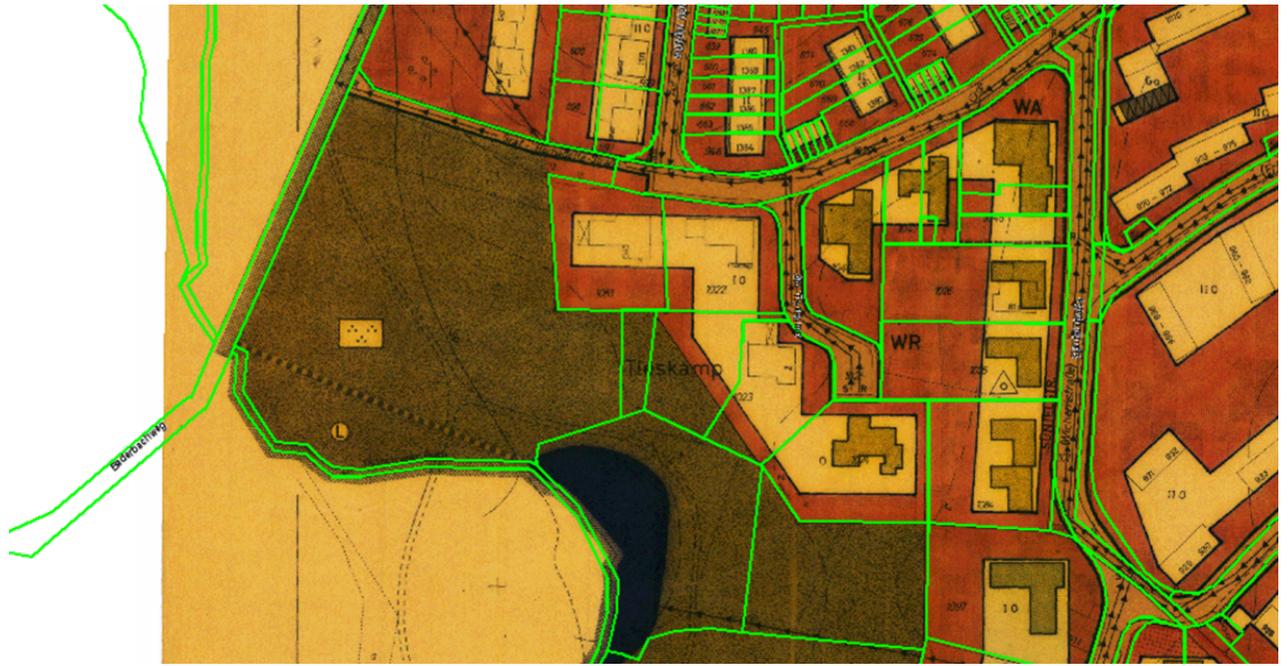
Der weit überwiegende Teil des Flurstücks ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Es grenzt im Norden und Nordosten an Wohnbaufläche, im Westen schließt eine Fläche für Wald an. Im Süden reicht das Flurstück bis an den Baderbach heran.

Flächennutzungsplan-Auszug



Es liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/H 2 „Heepen West“ Teilplan 2. Dieser weist das Flurstück als Teil einer ausgedehnten öffentlichen Grünfläche östlich des Baderbaches (früher: Oldentruper Bach) aus, deren Zweckbestimmung „Parkanlage“ beinhaltet. Nordöstlich grenzt ein reines Wohngebiet für eine eingeschossige Bebaubarkeit in offener Bauweise an.

Bebauungsplan-Auszug



Das Flurstück liegt zudem innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Eine südliche Teilfläche reicht in das natürliche Überschwemmungsgebiet des Baderbaches hinein; im geplanten künftigen Überschwemmungsgebiet ist das Flurstück flächenmäßig – insbesondere im westlichen Teilbereich – noch mehr betroffen.

b) Städtebauliche Beurteilung; Prüfung des Planerfordernisses

Die gewünschte Siedlungserweiterung wurde nach den verschiedenen zu berücksichtigenden Kriterien untersucht.

- Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan müsste die Darstellung von Grünfläche in Wohnbaufläche geändert werden. Im Verhältnis zu anderen Stadtbezirken gibt es im Stadtbezirk Heepen noch viele Wohnbaulandreserven.

- Verbindliche Bauleitplanung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan müsste die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Bereich des Flurstückes 1897 in ein Wohngebiet geändert werden. Dadurch würde der öffentliche Grünzug auf der Ostseite des Baderbaches in einem Abschnitt, der an der engsten Stelle ohnehin nur 50 m breit ist, vollständig unterbrochen, während selbst eine Einschnürung auf einen schmalen uferbegleitenden Fuß- und Radweg stadtplanerisch nicht befriedigend wäre. Das für 3 Bautiefen südlich der Bernadotte-Straße ausgelegte Baukonzept stellt in der gewählten Größe und Ausformung in dieser Situation keine angepasste Wohngebietserweiterung dar, so dass es aus städtebaulicher Sicht nicht als anzustrebende Siedlungsarrondierung eingestuft wird. Abgesehen davon würde sich eine vorgeschlagene Zweigeschossigkeit nicht in die Charakteristik des eingeschossigen Siedlungsrandes einfügen.

- Landschaftsschutz

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Wiesen- bzw. Brachfläche mit einzelnen Bäumen, die im Auenbereich des Baderbaches liegt und Teil des schutzwürdigen Biotops „Baderbachtal und Lutteraue südwestlich des Hofes Meyer zu Heepen“ ist. Das Baderbachtal ist eine wichtige Biotopverbundachse zwischen dem Teutoburger Wald und dem Bielefelder Osten und als Lebensraum für Flora und Fauna von besonderer Bedeutung. Das Zielkonzept Naturschutz stellt diesen Bereich daher als Naturschutzvorranggebiet dar. Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost und ist als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollte daher der Landschaftsraum im Bereich des Baderbaches nicht durch eine weitere Bebauung eingeschränkt werden, der Planung kann nicht zugestimmt werden.

- Grünplanung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan III/H 2 Teilplan 2 ist die Grundstücksfläche, auf welcher die Bebauung geplant ist, als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieser landschaftlich geprägte Erholungsraum ist wesentlicher Bestandteil des Grüngürtels um die Kernstadt und besitzt eine hohe bedeutende Rolle innerhalb des Bielefelder Grünsystems. Im Bereich der Graf-Bernadotte-Straße weist der Grünzug seine schmalste Stelle auf. Eine weitere Einengung dieses Gebietes würde den landschaftlichen Charakter des Auenbereiches des Baderbachtals erheblich beeinflussen und die Qualität des Erholungsraumes deutlich mindern. Daher wird eine

Bebauung aus grünplanerischer Sicht abgelehnt und der Änderung des FNP bzw. des B-Planes nicht zugestimmt.

- Gewässerökologie

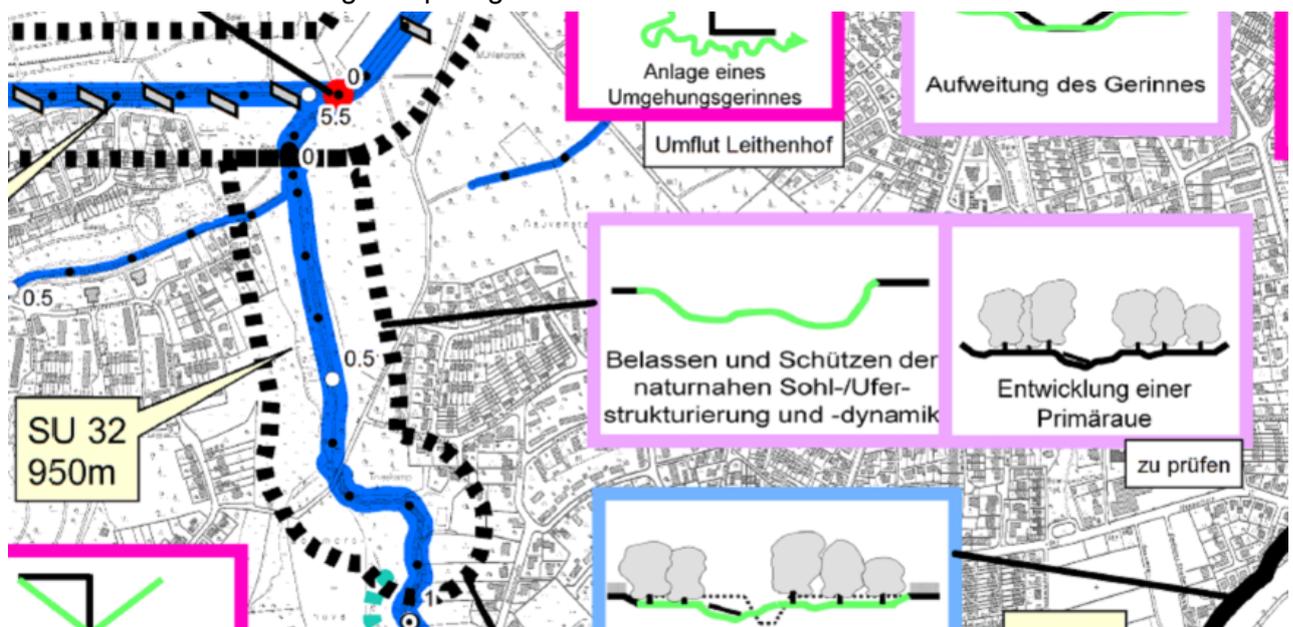
Eine Bebauung ist aus gewässerökologischer Sicht abzulehnen. Sie würde den gewässerökologischen Entwicklungszielen zuwider laufen.

Es liegt seit dem Frühjahr 2002 ein Konzept zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern für das Gewässersystem Weser-Lutter/Baderbach/Mühlenbach vor. Die EU-Wasserrahmenrichtlinie vom 22.12.2000, mit der Zielsetzung einen guten Zustand der Gewässer zu erreichen, hat einen integrativen Ansatz mit Blick auf die gesamte Gewässerökologie, insbesondere auf die Gewässerstrukturgüte. Aus gewässerökologischer und -struktureller Sicht im Rahmen der zu untersuchenden Parameter und geökologischen Mindeststandards ist u. a. ausreichender Entwicklungsraum für das Gewässer von besonderem Belang.

Im aktuell fertig gestellten Umsetzungsfahrplan der Stadt Bielefeld von März 2012 (s. Abb.) liegt hier der Strahlursprung SU 32 des Baderbaches (Wasserkörper 464612_0 Baderbach – von der Quelle bis zur Einmündung in den Lutterbach (Weser-Lutter)).

Die Korridorbreite für die Gewässerentwicklung beträgt in diesen Strahlursprüngen 25 m, vorgesehen sind hier Belassen/Schützen der naturnahen Sohl- und Uferstrukturierung und -dynamik sowie das Fördern der naturnahen Auentwicklung, möglichst einer Primäraue (s. Abb.).

Ausschnitt aus Umsetzungsfahrplan gemäß EU-WRRL



Gemäß der EU-WRRL mit der Zielvorgabe des guten Zustandes der Gewässer ist die Verbesserung der Gewässerstrukturen notwendig, Durchgängigkeit und ausreichender Entwicklungsraum unerlässlich.

- Hochwasserschutz

Diesbezüglich wäre eine Bebauung des Grundstücks Graf Bernadotte Str. 45 (neu) ohne Bedenken möglich. Für die Erweiterungen sind eine genauere Untersuchung, d.h. Auswertung der vorhandenen Hochwassergefahrenkarte sowie Überlegungen zur Absicherung des natürlichen Rückhaltepotentials und der natürlichen Entwicklung des Baderbaches erforderlich. Eine kurzfristige Antwort ist deshalb zu den geplanten baulichen Erweiterungen nicht möglich.

c) Ergebnis und Schlussfolgerung

Aus den in § 1 Abs. 6 BauGB nicht abschließend aufgezählten Belangen, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, lässt sich schließen, dass hinsichtlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung kein ausdrückliches Planerfordernis für eine nach außen gerichtete Baulanderweiterung besteht, zumal im B-Plan-Gebiet selbst noch Wohnbaureserven bestehen (z.B. Auf der Brinkhufe 16). Die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, aber auch die Belange von Freizeit und Erholung sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sprechen hier eindeutig gegen eine Wohngebietserweiterung an dem geplanten Standort. Die bislang im Flächennutzungsplan, im Bebauungsplan und im Landschaftsplan dargelegten städtebaulichen Ziele der Gemeinde sollten auch für die künftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB beibehalten werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den