

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	16.06.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	28.06.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V 8 "Wohnen an der Loheide" für das Gebiet östlich und südlich der Engerschen Straße, westlich der Loheide und der angrenzenden Flurstücke 366, 367 und 628 sowie nördlich der Flurstücke 598, 626 und 648 in Flur 1, Gemarkung Vilsendorf und 239. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld "Wohnen an der Loheide" im Parallelverfahren
- Stadtbezirk Jöllenbeck -

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Überschlägige Kostenschätzungen:

- Pflege und Unterhalt öffentlicher Verkehrsflächen einschl. Beleuchtung ca. 16.325 €/Jahr
- Pflege/Unterhalt für aufzuwertenden Spielplatz ca. 2.700 €/Jahr und für Miete/Pacht 470 €/Jahr
- Unterhaltung der Entwässerungsanlagen ca. 1.100 €/Jahr
- Schülerbeförderung pro Kind 500 €/Jahr

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

BV Jöllenbeck, 18.06.2015, TOP 8, Drucksachen-Nr. 1571/2014-2020;

BV Jöllenbeck, 27.08.2015, TOP 9; StEA 08.09.2015, TOP 21.1; Drucksachen-Nr. 1791/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Die 239. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen an der Loheide“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“ wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Der Entwurf der 239. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/V 8 sind mit den Begründungen und den umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Parallel zur Offenlegung sind gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu den Entwürfen einzuholen.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist geschlossen worden. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten.

Darüber hinaus sind die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen zu einem wesentlichen Teil durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Ein Erschließungsvertrag wird im weiteren Verfahren erarbeitet und ist bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen. Langfristig fallen für die Stadt Bielefeld Kosten für Unterhalt und Pflege der öffentlichen Erschließung und für den aufzuwertenden Spielplatz im Bereich Obersee an. Zudem haben Schüler/innen, die eine weiterführende Schule außerhalb des Umkreises von 3,5 km vom Plangebiet besuchen, einen Anspruch auf Übernahme der Beförderungskosten.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Im Bereich Engersche Straße/Loheide befindet sich der Betriebsstandort eines Bielefelder Familienunternehmens. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen mit schwieriger Erschließungssituation und angrenzender Wohnbebauung ist eine größere langfristige Entwicklung des Betriebs am heutigen Standort nur noch schwer umzusetzen. Das Unternehmen strebt vor diesem Hintergrund die Verlagerung an einen besser geeigneten gewerblichen Standort im Stadtgebiet Bielefeld an. Mit den vorliegenden Bauleitplanverfahren sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den örtlichen Rahmenbedingungen angepasste Folgenutzung als Wohngebiet auf dem Firmengelände geschaffen werden. Eine (klein-)gewerbliche Folgenutzung oder eine andere Sondernutzung wie Einzelhandel oder Freizeitnutzungen wären an diesem Standort aufgrund der Wohnnachbarschaft und der eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten städtebaulich, verkehrlich und immissionsschutzfachlich nicht sinnvoll.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt die Flächen zwischen Loheide und Engerscher Straße einschließlich der hier bereits vorhandenen umfassenden Wohnbebauung und des Seniorenzentrums bisher als gewerbliche Baufläche dar.

Das Plangebiet der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V 8 umfasst das Firmengelände einschließlich vorhandener Reserveflächen auf einer Fläche von etwa 2,3 ha. Der Geltungsbereich der 239. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) geht über das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. II/V 8 hinaus und umfasst mit einer Größe von ca. 6,4 ha den gesamten bisher als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich.

Zu 1.

Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche entspricht in erheblichem Maße nicht dem Bestand und kann auch nicht mehr sinnvoll langfristig umgesetzt werden. Dieser Bereich soll künftig i. W. als Wohnbaufläche dargestellt werden, der Randbereich Loheide mit dem

Hotel-/Restaurantbetrieb im Nordosten als gemischte Baufläche. Die landesplanerische Zustimmung liegt vor.

Die Entwurfsunterlagen einschließlich eines separaten Umweltberichts sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsschritte weiter ausgearbeitet worden. Inhaltliche Änderungen haben sich dabei gegenüber dem Vorentwurf nicht ergeben.

Im Ergebnis wird vorgeschlagen, die Planunterlagen als Entwurf zu beschließen.

Zu 2.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V 8 sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Folgenutzung und die künftige städtebauliche Ordnung des im Siedlungsgrundriss liegenden Gewerbestandorts getroffen werden. Übergeordnetes Planungsziel ist die Entwicklung einer Wohnnutzung mit maßvoller Verdichtung als Fortführung der bereits an der Loheide bestehenden Wohnbebauung. Die vorrangige Problematik im Plangebiet betrifft hierbei die immissionsbezogenen Einwirkungen durch Verkehr und Gewerbe auf das Plangebiet sowie die Fragen der Erschließung.

Auf Grundlage der zum Vorentwurf dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB durchgeführt und zunächst die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Auf dieser Grundlage wurden die zeichnerischen Festsetzungen angepasst und ergänzt sowie die textlichen Festsetzungen und die Begründung als Entwurf erarbeitet. Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind hierbei soweit möglich oder erforderlich in die Planunterlagen eingeflossen. Zudem wurde der Umweltbericht mit Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und der erforderlichen Minderungsmaßnahmen ausgearbeitet. Weitere Fachgutachten (Artenschutz, Schalltechnische Untersuchungen zu Verkehrs- und Gewerbelärm, Historische Recherche möglicher Bodenverunreinigungen) wurden ergänzend eingeholt und dem Umweltbericht sowie der Entwurfserstellung zugrunde gelegt.

Die z. T. erheblichen Vorbelastungen des Plangebiets durch den Verkehrslärm der Engerschen Straße (L 557) im Norden und Westen sowie durch den Gewerbelärm eines benachbarten Hotel-/Restaurantbetriebs im Nordosten wurden gutachterlich untersucht. Auf dieser Grundlage wurde das Lärmschutzkonzept für den Wohngebietsstandort im Zuge des Planverfahrens mehrfach überarbeitet, um die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen städtebaulich vertretbar einzubinden und für die hinzukommenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen insgesamt gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Im Ergebnis ist ein Maßnahmenpaket aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan insgesamt zeichnerisch und textlich geregelt werden. Gesunde Wohnverhältnisse können so insgesamt gewahrt werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurden auch die Auswirkungen der Planung auf die bestehende Nachbarschaft geprüft. Grundsätzlich wird sich die bestehende Lärmbelastung gegenüber der Bestandssituation nur geringfügig verändern. Gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse sind an allen Gebäuden auch künftig sichergestellt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung haben die Anlieger erhebliche Kritik an der Erschließung des Neubaugebiets über die Loheide vorgetragen. Diese Kritik betrifft zum einen die Belastung des Knotenpunkts Loheide/L 557 mit zu langen Wartezeiten in den Stoßzeiten und die Erschließung des Baugebiets über die Loheide mit einer Mehrbelastung und Verschlechterung der Verkehrssituation Loheide und zum anderen die gebietsübergreifenden Rahmenbedingungen im gesamten Naherholungsgebiet Obersee einschließlich des Betriebs der Gaststätte Seekrug mit ihren angegliederten Freizeitanlagen (Minigolf, Beachvolleyball). Genannt wurden insbesondere fehlende Parkplätze für die Freizeitnutzungen, ein fehlendes Parkleitkonzept und demzufolge sehr hoher Parkplatzdruck auch im Bereich Loheide an Schönwettertagen und bei Veranstaltungen sowie die sehr kritische Verkehrssicherheit im Bereich der Ausfahrt Loheide aufgrund parkender Autos ent-

lang der L 557 (ggf. verkehrswidriges Parkverhalten, fehlende Sicht, Fußgänger auf der Fahrbahn etc.).

In einem schwierigen Beratungsprozess sind die Rahmenbedingungen der Erschließung des Baugebiets und die planerischen Aspekte intensiv erörtert worden. Die vorgeschlagene Anbindung über die heute bestehende Zufahrt auf die Loheide ist im Ergebnis der Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger aber (weiterhin) alternativlos.

Das durch das geplante Neubaugebiet verursachte künftige Verkehrsaufkommen ist im Verhältnis zur Aufgabe des Gewerbebetriebs und zur Leistungsfähigkeit der Straße Loheide zu bewerten. Die Neuplanung mit Wohnbebauung auf dem bisherigen Gewerbebestandort erzeugt ein verändertes Verkehrsaufkommen, das in Abstimmung mit dem Fachamt überschlägig auf Basis fachlich anerkannter Grundlagen/Empfehlungen abgeschätzt wurde. Im Ergebnis ist die Straße Loheide selbst ausreichend bemessen, um den hinzukommenden Verkehr aus dem neuen Wohngebiet aufzunehmen. Mit Rückstau durch erhöhte Wartezeiten in der morgendlichen Spitzenstunde am außerhalb des Plangebiets liegenden Knotenpunkt Loheide/Engersche Straße ist grundsätzlich zu rechnen, das Amt für Verkehr hat aber bestätigt, dass eine im Grundsatz (noch) verträgliche Verkehrsabwicklung erfolgen kann. In Abstimmung mit dem Eigentümer des Gewerbebetriebs, der die Betriebsverlagerung und die Wohnfolgenutzung anstrebt, erfolgt parallel zum weiteren Verfahren eine verkehrsgutachterliche Prüfung, in der das Verkehrsaufkommen, die Verkehrsabwicklung und die Leistungsfähigkeit der Loheide nochmals überprüft werden. Die Ergebnisse werden der Bezirksvertretung Jöllenbeck in der Sitzung am 16.06.2016 (Tischvorlage) vorgestellt und dem Stadtentwicklungsausschuss in einer Nachtragvorlage zur Verfügung gestellt.

Dagegen hängt die gesamte Verkehrssituation um den Obersee an Schönwettertagen und bei Veranstaltungen nicht mit dem geplanten Neubaugebiet zusammen und wird durch dieses auch nicht verschärft. Zur Verbesserung dieser Situation sind entsprechende Maßnahmen und Vorkehrungen durch die jeweils zuständigen Fachämter (Amt für Verkehr, Umweltamt) und ggf. durch Straßen.NRW zu ergreifen. Nach bisheriger Kenntnis ist geplant, den Stellplatzbereich im Bereich der Loheide um 25 Stellplätze in östliche Richtung zu erweitern. Hierüber soll im Ausschuss für Klima und Umweltschutz in der Sitzung am 07.06.2016 und anschließend im Stadtentwicklungsausschuss beraten werden. Eine Verbindung zum vorliegenden Bauleitplanverfahren besteht nicht.

Unter Berücksichtigung der in der Sitzung ergänzend vorgetragenen Ergebnisse der verkehrsgutachterlichen Prüfung wird im Ergebnis vorgeschlagen, die Planunterlagen als Entwurf zu beschließen.

Zu 3./4.

Der nächste Schritt in den Planverfahren ist die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB. Die Entwürfe der 239. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans Nr. II/V 8 sollen daher mit Begründungen sowie jeweiligem Umweltbericht und umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Entwurfs erfolgen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A	<p>239. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnen an der Loheide“ und Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V 8 "Wohnen an der Loheide"</p> <p>A.1 Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB</p> <p>Planungsstand: Entwurf Juni 2016</p>
B1	<p>239. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnen an der Loheide“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Änderungsbereich - Begründung <p>Planungsstand: Entwurf Juni 2016</p>
B2	<p>Umweltbericht zur 239. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnen an der Loheide“</p> <p>Planungsstand: Entwurf Juni 2016</p>
C1	<p>Bebauungsplan Nr. II/V 8 "Wohnen an der Loheide"</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übersichtspläne, Nutzungsplan - Entwurf - Textliche Festsetzungen <p>Planungsstand: Entwurf Juni 2016</p>
C2	<p>Bebauungsplan Nr. II/V 8 "Wohnen an der Loheide"</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung <p>Planungsstand: Entwurf Juni 2016</p>
C3	<p>Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. II/V 8 "Wohnen an der Loheide"</p> <p>Planungsstand: Entwurf Juni 2016</p>
D	<p>Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. II/V 8 "Wohnen an der Loheide"</p> <p>Stand: Juni 2016</p>

Fortsetzung nächste Seite

E	Schalltechnisches Gutachten im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens im Bereich Engersche Straße/Loheide in Bielefeld (27.01.2015) mit ergänzenden Berechnungen 1 - Schalltechnisches Gutachten, 27.01.2015 2 - Zusätzliche Berechnungen mit einem nördlichen Gebäuderiegel und einer 3 m hohen Lärmschutzwand, 20.04.2015 3 - Zusätzliche Berechnungen Geräuschimmissionen durch Kfz-Verkehr und Gewerbe auf Grundlage eines abgeänderten Plankonzepts, 22.07.2015 4 - Darstellung der Geräuschimmissionen durch Kfz-Verkehr unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung an der nördlichen Loheide, 02.05.2016 5 - Aktualisierung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, 20.05.2016
F	Historische Recherche zur Entwicklung des Betriebsgeländes Bettfedernfabrik Loheide 31 Stand: 17.03.2016