

Amt, Datum, Telefon

600 Bauamt, 27.05.2008, 3239

Drucksachen-Nr.

5383

Wahlperiode 2004-2009

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Öff.	Nichtöff.
Bezirksvertretung Brackwede	12.06.2008	X	
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	17.06.2008	X	

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung einer Satzung zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereichssatzung) sowie zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 1 und 3 BauGB für den Bereich zwischen Bundesstraße 68 im Norden, Fortunastraße im Osten sowie der Dianastraße im Westen.
- Stadtbezirk - Brackwede -
Grundsatzbeschluss**

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

Beschlussvorschlag:

1. Für den im beigefügten Plan dargestellten Geltungsbereich soll das Verfahren für die Aufstellung einer Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB eingeleitet werden.
2. Die Erarbeitung der Satzung soll durch ein externes Planungsbüro erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den vorgenannten Beschluss entstehen der Stadt Bielefeld voraussichtlich keine Kosten. Das Satzungsverfahren und die notwendigen Gutachten sollen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu Kosten der Projektentwicklung gehen. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem Projektentwickler übertragen werden.

Oberbürgermeister/Beigeordnete/r

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Anfang 2004 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 13-2 „Dianastraße“ gefasst. Wesentliches Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplanes war es, die Gewerbebrache des ehemaligen Elges-Werkes II zu Gunsten für eine dem Standort angemessene Wohnbebauung wieder zu nutzen. Der Bebauungsplan wurde am 15.07.2004 vom Rat der Stadt Bielefeld als Satzung beschlossen. Die hier planungsrechtlich zulässigen Wohnnutzungen wurden zwischenzeitlich nahezu vollständig umgesetzt.

Nordöstlich angrenzend an dieses Plangebiet befindet sich ein Siedlungsbereich von erheblichem Umfang. Dieser Siedlungsbereich ist planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu bewerten. Zur Rechtssicherheit und Rechtsklarheit soll der Bereich durch eine Innenbereichssatzung planungsrechtlich gesichert werden.

Gleichzeitig wird angestrebt, diesen Siedlungsbereich um den zwischen der Idunastraße und der Dianastraße gelegenen kleinen Waldbestand abzurunden. Im August 2006 stellte der derzeitige Eigentümer einen Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB für diese Fläche. Bei der Entwicklung der Liegenschaft des ehemaligen Werkes Elges II zu einem Wohngebiet wurde der jetzt für eine Abrundung beantragte Bereich wegen damals unklarer Eigentumsverhältnisse aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. I/Q 13-2 „Dianastraße“ ausgenommen.

Die Fläche des Abrundungs- /Festlegungsbereiches hat eine Größe von insgesamt ca. 4,94 ha. Davon beträgt die Fläche des vollständig mit Wohnhäusern bebauten Festlegungsbereiches ca. 4,33 ha und umfasst somit das überaus größte Gebiet der angestrebten Satzung.

Innerhalb des Abrundungsbereiches wird eine Fläche mit einer Größe von ca. 2.900 qm für eine Nutzung als Wohnbaufläche angestrebt. Es handelt sich hierbei um eine kleine Waldfläche, die allseits von Straßen umgeben ist. Somit ist sie abgetrennt von den größeren - sich unmittelbar westlich anschließenden zusammenhängenden - Waldflächen. Diese westlich angrenzenden Waldflächen waren zu den Zeiten der Firma Elges mit Sport- und Freizeiteinrichtungen (z. B. Tennisplatz, Schwimmbad) bestückt. Die Freizeiteinrichtungen wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 13-2 „Dianastraße“ sämtlich zurück gebaut und der Bereich wurde dauerhaft als Wald gesichert. Geblieben ist eine Restfläche zwischen dem vorgenannten Waldgebiet und der südlich und östlich angrenzenden Besiedlung von erheblichem Umfang.

Die ca. 2 m hohe Einzäunung dieser „Waldinsel“ wurde in der jüngeren Vergangenheit mehrfach beschädigt, die Fläche wurde immer wieder als wilde Deponie genutzt. Dieser Missstand führt zu Unmut bei den in der Nachbarschaft lebenden Menschen und verursacht entsprechend dem Eigentümer der Fläche Aufwand für die Säuberung. Das Umfeld südlich und östlich an diese Restfläche angrenzend – wie schon vorstehend beschrieben – ist geprägt durch Wohnnutzungen von erheblichem Umfang. Das im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/Q 13-2 neu entstandene Wohngebiet ist über die von der Osnabrücker Straße (B 68) nach Süden abzweigende Idunastraße an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden. Die Dianastraße hat keine Anbindung an die Osnabrücker Straße (B 68). Sie ist von der B 68 vorher abgebunden und endet als Sackgasse. Entsprechend der Prägung des Gebietes und zur Beseitigung des Missstands der illegalen Müllentsorgung wird auf der vorgenannten Restfläche/„Waldinsel“ die Entwicklung einer Wohnbaufläche für max. 2 - 3 Wohnhäuser angestrebt.

Planungsziele

Wohnbebauung

Angestrebt wird für den Abrundungsbereich eine ein- bis zweigeschossige lockere Wohnbebauung von max. 2 bis 3 Wohnhäusern. Die zusätzlichen Wohnhäuser sollen auf großzügigen Wohnbaugrundstücken entstehen und sich in die die umgebenden Wohnhäuser bezogen auf Höhenentwicklung, Dachneigung und Geschossigkeit einfügen.

Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene, von der Osnabrücker Straße nach Süden abzweigende Idunastraße.

Entwässerung

1. Schmutzwasser:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Obere-Ems-Lutter.“ Das Schmutzwasser kann über die vorhandene Kanalisation in der Dianastraße der Kläranlage „Obere-Lutter“ zugeleitet werden.

2. Niederschlagswasser:

Nach § 51 a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu erreichen und zu betreiben.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 13-2 „Dianastraße“ wurde eine baugrundtechnische Untersuchung durchgeführt, die im Ergebnis zeigte, dass die in der Örtlichkeit vorhandenen Böden für eine Versickerung vor Ort geeignet sind. Das auf den privaten Grundstücken innerhalb des Abrundungsbereiches anfallende Regenwasser soll deshalb auch im Abrundungsbereich auf dem jeweiligen Grundstück versickern.

Für die vorhandenen Straßenflächen ist keine Versickerung vorzusehen, da diese Flächen bereits über Kanäle an die öffentliche Niederschlagswasserableitung angeschlossen sind.

Landschaftsplan

Die untersuchte Waldfläche liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Bielefeld-West. Der Landschaftsplan sieht für die Fläche keine Schutzgebietsausweisungen oder forstlichen Festsetzungen vor. Die nächstgelegenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete finden sich nördlich der Bundesstraße 68.

Der Landschaftsplan weist der untersuchten Waldfläche das Entwicklungsziel 1.1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Elementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ zu.

Gutachten zum Waldbestand

Zur Beurteilung der landschaftsökologischen Wertigkeit der für eine Überplanung vorgesehenen Waldfläche an der Dianastraße wurde von einem Fachbüro ein Gutachten erarbeitet.¹ Bezogen auf die Auswirkungen der Planungsabsichten kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis: Durch die angestrebte Abrundung der vorhandenen Wohnnutzungen „geht auf einer Fläche von ca. 0,28 ha der derzeitige Waldlebensraum von Kleinsäugetern, Vögeln, Fledermäusen und Insekten verloren und wird mittelfristig ersetzt durch einen Siedlungslebensraum mit Wohngebäuden und Gartenflächen. Der Lebensraum für die typischen Waldarten wird damit umgewandelt in einen neuen Lebensraum mit anderen Standortbedingungen der in der Regel von weniger anspruchsvollen Arten (Ubiquisten) besiedelt wird.“

¹ Gutachten zur Beurteilung der landschaftsökologischen Wertigkeit einer Waldfläche an der Dianastraße in Bielefeld – Quelle, Kortemeier und Brokmann, Jan. 2006

Der entstehende Lebensraumverlust kann durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen forstlicher und/oder landschaftsökologischer Art auf bislang ökologisch geringwertigen Flächen ausgeglichen werden. Ziel dieser Maßnahmen sollte die Schaffung eines vergleichbaren Waldlebensraumes mit einem artenreichen Laubholzbestand im direkten Randbereich eines vorhandenen Waldbestandes sein. Für die regionale Vernetzung wird den Waldflächen westlich der namenlosen Straße in Verbindung mit der untersuchten Waldfläche im Gebietsentwicklungsplan sowie im Zielkonzept Naturschutz eine Bedeutung zugesprochen. Ein Verlust der untersuchten Waldfläche würde diese regionale Vernetzung in Nord-Süd-Richtung nicht maßgeblich beeinträchtigen, da diese Fläche sich am östlichen Rand befindet und an der gesamten Korridorbreite von ca. 430 m mit 40 m lediglich einen Streckenanteil von ca. 9 % aufweist. Die Verringerung der Korridorbreite auf ca. 390 m könnte z.B. durch eine Entfernung der vorhandenen Zaunanlagen in den Waldflächen westlich der namenlosen Straße ausgeglichen werden. Zusammenfassend wird deutlich, dass die geplante Umnutzung der untersuchten Waldfläche primär einen Lebensraumverlust für die vorkommenden Waldarten bedeutet. Die Vernetzungsfunktion des gesamten Waldgebietes ist lediglich randlich betroffen. Mit der Umsetzung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen in dem verbleibenden Korridor von 390 m können diese zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen werden.“

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mögliche Flächen für die noch im Einzelnen zu berechnenden und mit der unteren Landschaftsbehörde abzustimmenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stehen im südlichen Stadtgebiet - und damit im gleichen Landschaftsraum - zur Verfügung.

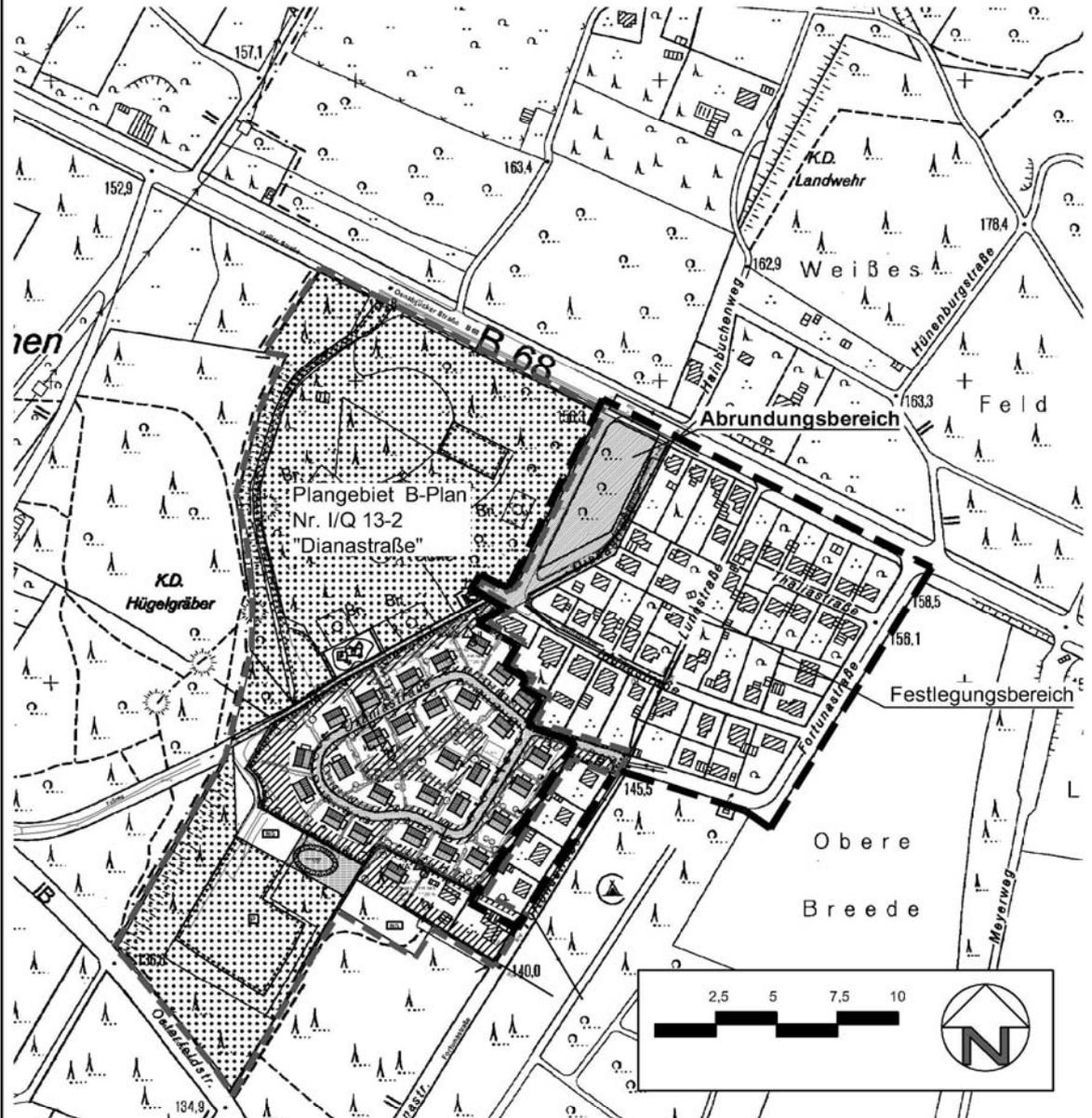
Immissionen

Ob und in welchem Umfang die angestrebten zusätzlichen Wohnnutzungen von den von der Osnabrücker Straße auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen negativ beeinträchtigt werden, wird im weiteren Verfahren geklärt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Satzungsbereich Quelle



Legende

-  Grenze des Satzungsbereiches
-  Plangebietsgrenze
B-Plan Nr. I/Q 13-2 "Dianastraße"