

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	15.04.2010	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	27.04.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/HO 7 "Klasings Feld" für das Gebiet südlich der Dornberger Straße, westlich des Wohngebietes "Schäferdreesch", nördlich der ehemaligen Hofstelle Dornberger Straße 273, östlich des Gebäudes Dornberger Straße 277

- Stadtbezirk Dornberg -

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

./.

Beschlussvorschlag:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/HO 7 „Klasings Feld“ soll eingeleitet werden.
2. Die in der Begründung zum Beschlussvorschlag genannten Ziele und Rahmenbedingungen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
3. Dem Vorschlag der Verwaltung zum weiteren Vorgehen wird zugestimmt.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallenden Kosten einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten sollen von einem künftigen Investor übernommen werden.

Die erforderlichen Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen durch Vertrag privaten Erschließungsträgern 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.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Plangebietes sollen in einem entsprechenden Vertrag zwischen dem künftigen Investor und der Stadt Bielefeld geregelt werden.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Allgemeines:

Aus stadtplanerischer Sicht wird angestrebt, auf Grundstücksteilflächen südlich der Dornberger Straße, westlich des Wohngebietes „Schäferdreesch“, nördlich der ehemaligen Hofstelle Dornberger Straße 273 und östlich des Gebäudes Dornberger Straße 277 eine Wohnbauentwicklung in der Nähe zu bestehenden Siedlungsbereichen im Ortsteil Hoberge-Uerentrup zu ermöglichen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sollen durch entsprechende Bauleitplan-Verfahren geschaffen werden.

Örtliche Gegebenheiten:

Bei der von der Planung betroffenen Fläche, die westlich an das Wohnquartier „Schäferdreesch“ grenzt, handelt es sich derzeit um eine Waldfläche im Sinne des Landesforstgesetzes mit einem Fichtenstreifen entlang der Süd- und der Nordseite. Im Mittelbereich befindet sich ein naturnäherer, junger bis mittel alter Bestand mit einem weitgehend geschlossenen Kronendach aus Eichen, Birken, Bergahorn und einigen Douglasien. Die Strauchschicht setzt sich aus Holunder, Hasel, Brombeeren und Weiden zusammen.

Der Fichtenbestand ist in Folge von Sturmschäden und Folgebrüchen auf dem staunassen Boden beeinträchtigt und weist teilweise größere Lücken auf.

Im näheren Umfeld befinden sich neben einzelnen Wohngebäuden landwirtschaftliche Nutzflächen. Eine Zäsur als Übergang zur freien Landschaft und somit auch zu den Naherholungsbereichen des Teutoburger Waldes besteht bereits durch diese vereinzelte Wohnhausbebauung.

Bestehendes Planungsrecht / Rechtsgrundlagen:

Die Grundstücksflächen südlich der Dornberger Straße, westlich des Wohngebietes „Schäferdreesch“, nördlich der ehemaligen Hofstelle Dornberger Straße 273 und östlich des Gebäudes Dornberger Straße 277 sind derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als „landwirtschaftliche Fläche / geeigneter Erholungsraum“ dargestellt. Die Flächen sind im Landschaftsplan Bielefeld-West erfasst und als Teil des Landschaftsschutzgebietes „Bielefelder Osning“ (Entwicklungsziel „Erhaltung“) ausgewiesen.

Der Gebietsentwicklungsplan stellt den Bereich als Wald dar.

Übersicht: Luftbild mit Kennzeichnung der künftigen Entwicklungsfläche
unmaßstäblich



Stadtplanerische Zielsetzungen und Rahmenbedingungen

Der Ortsteil Hoberge-Uerentrup bietet aufgrund seiner reizvollen landschaftlichen Lage mit guter Erreichbarkeit der Bielefelder Innenstadt und gleichzeitig der unmittelbaren Nähe zu den Erholungsbereichen des Teutoburger Waldes eine besondere Wohnqualität und wird daher nach wie vor für Wohnbauprojekte nachgefragt.

Aus stadtplanerischer Sicht bieten die Grundstücksteilflächen südlich der Dornberger Straße, westlich des Wohngebietes „Schäferdreesch“ nördlich der ehemaligen Hofstelle Dornberger Straße 273 und östlich des Gebäudes Dornberger Straße 277 gute Voraussetzungen für eine sinnvolle Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches, der durch die benachbarten Wohngebiete „Schäferdreesch“ und „Mönkebergstraße“ geprägt ist. Siedlungsstrukturell betrachtet liegt die Fläche in engem räumlichem Zusammenhang mit den bestehenden Wohnbebauungen. Eine räumliche Abgrenzung zum freien Landschaftsraum ist bereits mit den hier vorhandenen Gebäuden Dornberger Straße 273 und 277 gegeben.

Ein zentraler Versorgungsbereich als kleine städtebauliche Einheit mit entsprechendem Einzelhandelsbesatz liegt direkt nördlich der angefragten Fläche zwischen Mönkebergstraße und Wasserfuhr. Es sind neben Einzelhandelsnutzungen auch Restaurants, eine Apotheke, eine Sparkasse und Arztpraxen in der näheren Umgebung vorhanden.

Soziale Infrastruktureinrichtungen (KIGA / Kirche) befinden sich im nördlich gelegenen Wohngebiet am Markuskirchweg. Die städtische Grundschule Hoberge-Uerentrup liegt an der Dornberger Straße in einer Entfernung von ca. 1,4 km.

Mit dem ÖPNV ist dieser Siedlungsbereich gut an die Bielefelder Innenstadt angebunden; die Haltestelle befindet sich direkt an der Dornberger Straße.

Es wird daher angestrebt, für westlich an das Wohngebiet „Schäferdreesch“ grenzende Grundstücksteilflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen und hier ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Angesichts der örtlichen Gegebenheiten (Topographie, Umgebungsbebauung) ist aus stadtplanerischer Sicht eine maximal 2-geschossige Wohnhausbebauung in offener Bauweise zu vertreten, die sich - bezogen auf die Dornberger Straße - in zwei Bautiefen auf dem Gelände verteilen soll.

Zur Steuerung der Gebäudestruktur soll die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) je Gebäude im Plangebiet eingeschränkt werden, wobei für Bebauungen in erster Bautiefe zur Dornberger Straße maximal 4 WE und für die rückwärtige, zweite Bautiefe maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaus) angemessen erscheinen.

In Anlehnung an das Erscheinungsbild der benachbarten Wohngebiete sind geneigte Dächer vorgesehen. Insgesamt sollen ca. 22 neue Wohneinheiten – verteilt auf zwei Bautiefen südlich entlang der Dornberger Straße – ermöglicht werden.

Ziel ist es, eine hohe Wohnqualität zu erreichen, die geprägt ist von bedarfsgerechten, flexiblen Grundrissen mit anspruchsvoller Gestaltung und Formgebung.

Die Erschließung soll über eine ca. 6,00 m breite öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße) gesichert werden, die an die Dornberger Straße in Höhe des gegenüber liegenden Geschäftszentrums anbindet. Eine zusätzliche Anbindungsmöglichkeit an die Zuwegung zur Feuerwache an der Straße „Schäferdreesch“ wird angestrebt. Der ruhende Verkehr soll auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht und über die Planstraße angefahren werden.

Aufgrund der bestehenden Verkehrslärmbelastung durch den Verkehr auf der Dornberger Straße sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Entwässerung soll über ergänzende öffentliche und private Kanäle mit Anschluss an das bestehende öffentliche Kanalnetz gesichert werden.

Belange des Umweltschutzes

Wie bereits dargelegt, ist eine bauliche Entwicklung bzw. Abrundung des benachbarten Wohnsiedlungsbereiches hier aus stadtplanerischer Sicht zu vertreten. Allerdings würden hierdurch die landschaftlichen Belange z. T. erheblich berührt. Daher ist eine sorgfältige Abwägung der unterschiedlichen Belange erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes sind ausführlich im Rahmen einer Umweltprüfung im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes darzulegen und in einem Umweltbericht zu dokumentieren.

Die betroffene Waldfläche ist im Landschaftsplan Bielefeld–West als Teil des Landschaftsschutzgebietes „Bielefelder Osning“ festgesetzt. Die Schutzfestsetzung dient der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Erhaltung und Wiederherstellung des typischen Landschaftsbildes und der Sicherung des Naturparks „Teutoburger Wald“ als abwechslungsreicher Landschaftsraum mit besonderer Bedeutung als stadtnahes Erholungsgebiet. Aufgrund der vielfältigen Ausstattung dieses Landschaftsraumes mit naturnahen Lebensräumen und Landschaftselementen stellt der Landschaftsplan hier das Entwicklungsziel „Erhaltung“ dar.

Die Flächen sind Bestandteil des Naturparks Teutoburger Wald, einem bedeutenden Naherholungsgebiet mit regionaler bzw. landesweiter Bedeutung.

Die Bodenbeschaffenheit wird hier aufgrund der hohen Bodenfruchtbarkeit als besonders schutzwürdig eingestuft.

Der Mindestabstand von ca. 300,00 m zum FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“ würde durch eine Wohnbauentwicklung in diesem Bereich zwar deutlich unterschritten, jedoch ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Der Standort ist aufgrund seiner Nordhanglage und im Hinblick auf nahe gelegene Waldflächen mit ausgewachsenem Baumbestand aus Sicht der Energieeffizienz ungünstig.

Allerdings wird eine bauliche Erweiterung mit lediglich zwei Bautiefen südlich der Dornberger Straße einen deutlich größeren Abstand zum Wald einhalten, als es im östlich benachbarten Wohngebiet „Schäferdreesch“ der Fall ist, das sich mit bis zu fünf Bautiefen den Nordhang hinauf bis fast direkt an den Waldrand erstreckt.

Aus stadtklimatischen Gesichtspunkten werden durch eine Erweiterung der Wohnbauflächen nachteilige Beeinträchtigungen für das Mikroklima der bestehenden Umgebungsbebauungen erwartet, da die Frischluftzufuhr hierdurch eingeschränkt würde.

Aus stadtplanerischer Sicht sind diese Einschränkungen jedoch zu vertreten, zumal durch die Stellung und Anzahl der Baukörper sowie die Höhenentwicklung auf stadtklimatische Belange Rücksicht genommen werden kann.

Immissionskonflikte hinsichtlich der Luftreinhaltung sind nicht gegeben.

Im Straßenumfeld der Dornberger Straße ist aufgrund der starken Verkehrsbelastung mit erheblichen Lärmbelastungen zu rechnen, die hinsichtlich einer weiteren Wohnbauentwicklung konfliktträchtig sind. Eine Bewältigung der Konfliktlage kann jedoch durch geeignete aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens aufgezeigt und erreicht werden.

Die durch die Feuerwache (Dornberger Straße 265) evtl. einwirkenden Lärmimmissionen sind unvermeidbar und im öffentlichen Interesse hinzunehmen.

Aufgrund der landschaftsplanerischen Zielsetzungen (Schutz- und Entwicklungsziele des Landschaftsplanes Bielefeld-West) sind derzeit alle Maßnahmen verboten, die zu einer Beeinträchtigung oder Schädigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen können – insbesondere trifft dies auf Bebauungen und Erschließungsmaßnahmen zu.

Sofern die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes geschaffen werden sollen, sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Auswirkungen genau zu ermitteln, aufzuzeigen und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Weiteres Vorgehen

Zur Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Abrundung und Ergänzung der bestehenden Wohnquartiere in diesem Bereich ist es zunächst erforderlich, auf regionalplanerischer Ebene im Sinne einer Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 32 Landesplanungsgesetz zu klären, ob und inwiefern kleinräumige bauliche Abrundungen und Ergänzungen dieser Ortslage auf der zurzeit als Waldbereich dargestellten Flächen möglich sind.

Nach landesplanerischer Zustimmung könnten entsprechende Bauleitplanverfahren - B-Plan-Verfahren / FNP-Änderungsverfahren - eingeleitet werden. In dem Zusammenhang sind insbesondere die landschaftlichen Belange detailliert zu prüfen und zu dokumentieren (Umweltprüfung / Umweltbericht).

Dabei ist zu klären, in welcher Form geeignete Kompensationsmaßnahmen zum Tragen kommen können.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlage:

Plankonzept einer Bebauungsmöglichkeit, M.: 1:500