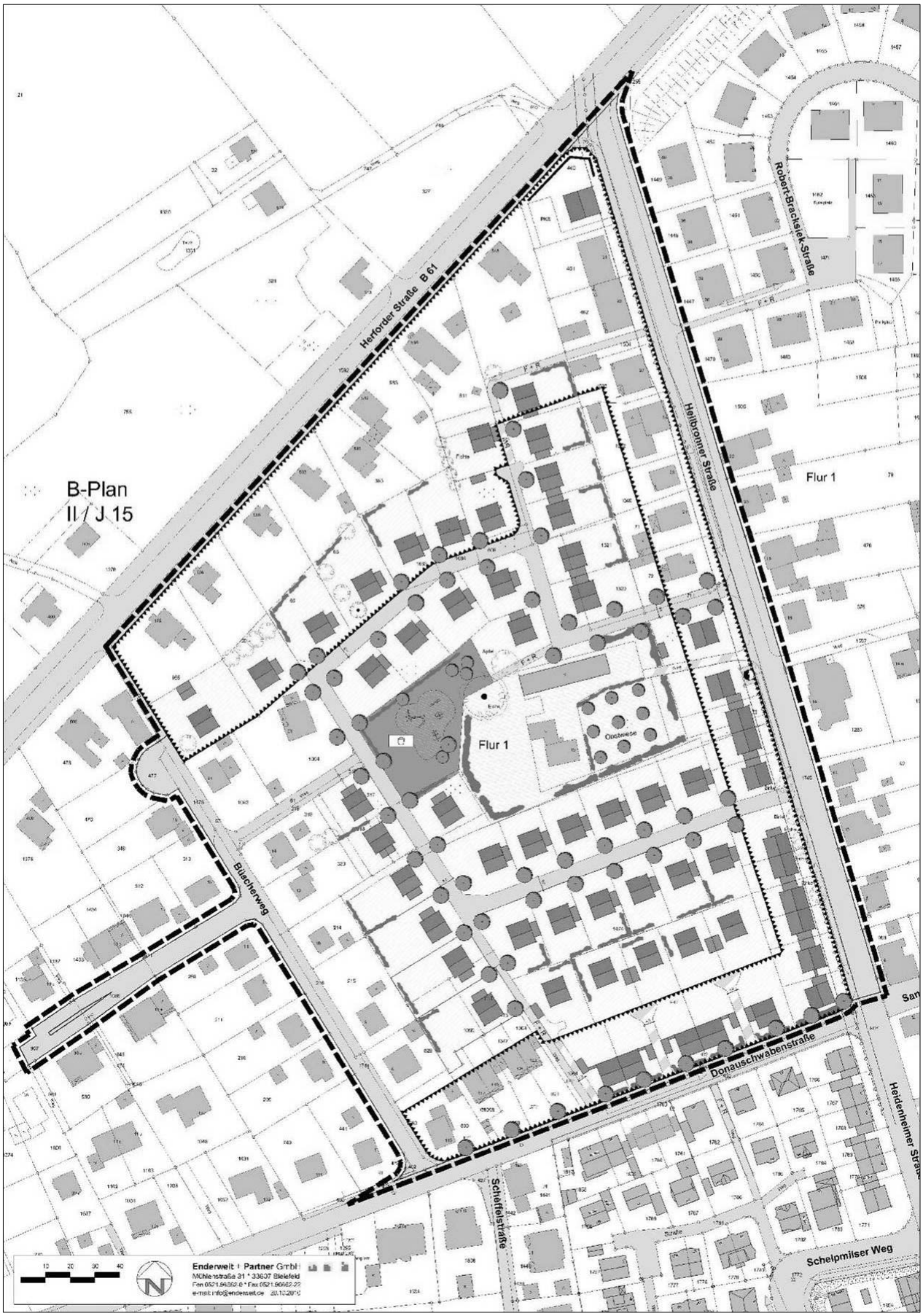
A

Bebauungsplan Nr. III/ M 8 „Fischerheide“ Teilgebiet C,

Vorentwurf

- Nutzungs- und Gestaltungsplan (Vorentwurf)
- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nutzungs- und Gestaltungsplan (Vorentwurf)



Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 10.01.2011 bis einschließlich 14.01.2011 im Bauamt eingesehen werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 20.01.2011 in Form eines Unterrichtungs- und Erörterungstermins im Volkshaus Milse, Elverdisser Straße 36, statt und wurde von ca. 23 Bürgern besucht. Im Rahmen dieser Veranstaltung und durch schriftliche Eingaben beim Bauamt gab es die nachfolgend inhaltlich zusammengefassten Äußerungen und Fragen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. III/ M 8 „Fischerheide“, Teilplan C.

Äußerungen und Fragen von Bürgern:

1. Erforderlichkeit der Planung

Es wird bezweifelt, dass im betreffenden Bereich überhaupt eine Nachfrage nach Wohnraum vorhanden ist. Die Fläche solle besser als Reservefläche zurückgestellt werden. Der Verlust einer weiteren Freifläche in Milse wird bedauert.

Stellungnahme der Verwaltung

Laut Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III / M8 war die Fläche seit langer Zeit für eine Bebauung vorgesehen. Die nach den Festsetzungen dieses B-Planes zulässige Bebauung entspricht allerdings nicht der heutigen Nachfrage, die nicht mehr im Segment des Geschosswohnungsbaus, sondern im Bau von Einfamilienhäusern liegt.

Ein Investor ist bereit und in der Lage, die entstehenden Kosten für die städtebauliche Entwicklung zu tragen. Die Erschließung soll dann in Abschnitten erfolgen. Für einen ersten Bauabschnitt an der Donauschwabenstraße zeichnet sich bereits jetzt ein großes Interesse von potentiellen Grundstückskäufern ab.

2. Einbeziehung des Büscherweges in das Plangebiet

Es wird gefordert, den Büscherweg aus der Planung des Bebauungsplanes herauszunehmen. Festgestellt wird zudem, dass der Büscherweg gegenüber dem heutigen Ausbaustand im Plan breiter (ca. 10m) dargestellt ist. Gefordert wird die Festsetzung der Mindestbreite des Büscherweg sowie des abgehenden Stichweg von nur 6m. Dieser Straßenquerschnitt ist ausreichend, um den Verkehrsablauf für den Anliegerverkehr zu sichern. Weiterhin müssten dann keine Grundstücksflächen abgetreten werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Teile der Verkehrsfläche des Büscherweges befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Bielefeld. In einem Abschnitt der Straße wurde die Kanalisation vor einiger Zeit erneuert. Es wurden hier also schon öffentliche Investitionen getätigt, die prinzipiell Erschließungsbeitragspflichtig sind. Selbiges gilt für die in Teilbereichen installierte Straßenbeleuchtung.

Es bleibt längerfristiges Ziel, den Büscherweg als öffentliche Straße auszubauen. Konkrete Ausbaupläne sowie eine gesicherte Finanzierung für diese Maßnahme gibt es zu Zeit nicht. Diese sind aufgrund anderer Prioritäten für die nähere Zukunft auch noch nicht absehbar. Mit der Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen im B-Plan sind die Art und der Umfang eines möglichen Ausbaus noch nicht beschrieben, ein Minderausbau mit ge-

ringerem Querschnitt ist möglich. Vor einem Um- und Ausbau sind die Eigentumsverhältnisse zu klären und die notwendigen Flächen durch die Stadt Bielefeld zu erwerben. Über einen Ausbaustandard entscheidet die Bezirksvertretung Heepen dann, wenn entsprechende Pläne der Verwaltung vorgelegt werden.

Um die aufgezeigten Optionen offenzuhalten, soll die Verkehrsfläche des Büscherweges in der bisherigen Form als festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche im B-Plan verbleiben.

3. Verkehrliche Situation

Innere Erschließung des Plangebietes

Es wird mehrfach betont, dass Durchgangsverkehr im Plangebiet zwischen Heilbronner Straße und Büscherweg vermieden werden soll. Deshalb wird angeregt, lediglich Stichstraßen zu entwickeln, die abschließend mit einer Wendeanlage versehen sind. Diese sollen durch einen Fußweg miteinander verbunden werden. Von den Anliegern wird bemängelt, dass der Verkehr kreisförmig das Gebiet umschließt (Quer- und Durchgangsverkehr). Es wird weiter angemerkt, dass zu „Rushhour"-Zeiten keine Verkehrsverteilung erfolgt.

Weiterhin wird angeregt, eine Verlängerung des bestehenden Wohnweges (Flurstück 1064) so festzusetzen, dass die Hinterlieger-Bebauung von der Donauschwabenstraße sowie von der Planstraße zum Büscherweg (Flurstücke 317/ 318) aus erschlossen werden können.

Stellungnahme der Verwaltung

Die im Vorentwurf des B-Plans dargestellte Lösung eines inneren Erschließungsringes mit insgesamt drei Anbindungen an das umliegende Straßennetz ist aus funktionaler Sicht gut geeignet, um die Hauptschließung des inneren Teiles des Gebietes zu gewährleisten. Der weitaus überwiegende Teil der Baugrundstücke kann so unmittelbar von dieser Planstraße aus erschlossen werden. Der Verkehr kann zielgerichtet und ohne Umwegfahrten in die unterschiedlichen Richtungen abfließen. Verzichtbar ist in diesem Konzept die Anbindung an den Büscherweg, die im Entwurf des Planes nur noch als Fuß- und Radwegeverbindung festgesetzt werden soll.

Aufgrund des geplanten Ausbaus der inneren Erschließung als Wohnstraßen sind diese aber grundsätzlich auch nicht attraktiv für befürchtete Schleichverkehre. Plausible Abkürzungen im Verkehrsnetz ergeben sich bei der Straßenführung nicht.

Aufgrund der Gesamtanzahl der im Gebietsinneren erschlossenen Grundstücke ist auch zu Spitzenzeiten keine Überlastung einzelner Anbindungen zu befürchten. Ein wesentlicher Teil der Grundstücke im Plangebiet wird ja ohnehin von den angrenzenden, vorhandenen Straßen aus erschlossen.

Der von der Donauschwabenstraße ausgehende Wohnweg soll wie bislang die angrenzenden Grundstücke - bestehende Doppelhausgruppe - erschließen. Sofern dieser länger als die jetzt ausgebauten ca. 50m in das Gebiet führen sollte, wäre eine aufwendige und flächenintensive Wendeanlage (geeignet für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge) erforderlich, die insbesondere im Zusammenhang mit dem Gesamtsystem der inneren Erschließung keine Vorteile mit sich bringt.

Auch eine Unterbrechung des inneren Erschließungsringes durch zwei oder mehrere Wendeanlagen bringt für die Verkehrsabläufe und in Bezug auf den entstehenden Erschließungsaufwand keine Vorteile. Aufgrund der nötigen Dimensionierung würden geeignete Wendeanlagen sogar einen eher höheren Flächenverbrauch mit sich bringen.

Fuß- und Radwege

Es wird angeregt den geplanten Gehweg an der Heilbronner Straße erst im Zuge der Realisierung der Bauabschnitte zu errichten und auf die östliche Straßenseite zu verlegen. Auf den Fuß- und Radweg zwischen Plangebiet und Donauschwabenstraße soll, aufgrund von befürchteten Verunreinigungen und Gefährdungen durch Moped- und Radverkehr, verzichtet werden. Die Anlieger der Donauschwabenstraße merken an, dass sie nicht bereit sind, den Privatweg zu ihren Häusern zugunsten eines Fuß- und Radweges zur Verfügung zu stellen. Es wird stattdessen eine Wegeführung zwischen den beiden Wendeanlagen der Stichstraßen der Hinterliegerhäuser an der Donauschwabenstraße vorgeschlagen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Ausbau des Gehweges entlang der Heilbronner Straße ist sinnvoll, sobald in diesem Bereich zusätzliche Wohnbebauung entsteht und kann mit der Realisierung dieses Teilbereiches vollzogen werden. Einzelheiten zum Umfang und Zeitpunkt der Umsetzung können in einem Erschließungsvertrag geregelt werden.

Auch eine Fuß und Radwegeverbindung zwischen Gebietsinnerem und Donauschwabenstraße ist aus stadt- und verkehrsplanerischer Sicht zweckmäßig und an der im Plan dargestellten Stelle richtig angeordnet. Hier ist die kürzeste und Umweg freieste Verbindung zu den südlich der Donauschwabenstraße liegenden Rad- und Fußwege-Beziehungen in Richtung Stadtbahn sowie in Richtung Zentrum Baumheide möglich. Auch im rechtskräftigen B-Plan ist in diesem Bereich eine Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen.

Unabhängig von den derzeitigen Eigentumsverhältnissen soll diese Option deshalb weiterhin planungsrechtlich über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden.

Ruhender Verkehr

Aufgrund der derzeit schon verschärften Parksituation soll die Errichtung eines durchgehenden Parkstreifens an der Donauschwabenstraße vor dem Fuß- und Radweg erfolgen. Aus Platzgründen könnte nördlich an der geplanten Bebauung eine Planstraße entstehen, an welche die Bebauung heranrückt und somit Platz für einen Parkstreifen entsteht. Es wird nachgefragt ob genügend Parkmöglichkeiten in dem künftigen Baugebiet vorhanden sind, so dass keine Probleme mit dem ruhenden Verkehr entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im zuständigen Fachamt sind zum heutigen Stand keine nennenswerten Parkraumprobleme im Umfeld des Plangebietes bekannt.

Verkehrsintensive Vorhaben mit hohem Stellplatzbedarf sind auch zukünftig nicht geplant. Grundsätzlich soll das Parken auf dem eigenen Baugrundstück erfolgen. Dazu sind die Festsetzungen so getroffen, dass in der Regel mindestens zwei PKW pro Wohneinheit Raum finden (z. B. Garage oder Carport und 1 weiterer Stellplatz davor).

Besucher können, sofern sie nicht ebenfalls auf den Grundstücken parken, Fahrzeuge in den Straßenräumen abstellen. Aufgrund der geplanten Querschnitte und der geplanten Anzahl der Wohneinheiten ist dies praktikabel und dürfte zu keinen Konflikten führen.

4. Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet soll einen geringen Versiegelungsgrad aufweisen, um die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu ermöglichen. Zudem wird benannt, dass die Versickerung von Niederschlagswasser ebenfalls auf den für Wohnbauland ungeeigneten Flächen (z. B. mit Lärmbelastung) stattfinden könnte, um Kosten für die Anlieger zu sparen und eine Einleitung in den Johannisbach zu vermeiden. Hierdurch würde auch einer möglichen Überlastung des Entwässerungssystemes und des Vorfluters vorgebeugt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist eine Versickerung aufgrund der anstehenden Böden nicht praktikabel. Da die Flächen aber in den vorliegenden Entwässerungskonzepten konzeptionell berücksichtigt wurden, kann und soll eine Einleitung in die vorhandenen Leitungssysteme und über die genehmigten Einleitungsstellen E 4/37 und E 5/34 in die jeweiligen Gewässer erfolgen.

5. Gebäudehöhe und Gebäudegestaltung

Städtebauliches Konzept

Es wird angeregt aus städtebaulichen Gründen, auf die Errichtung von mehrgeschossiger Bebauung entlang der Donauschwabenstraße zu verzichten. Es wird weiter vorgeschlagen, im Plangebiet freistehende 1- geschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss zu errichten.

Außerdem wird der Vorschlag unterbreitet, die geplante geschlossene Bauweise entlang der Heilbronner Straße auf die 1. Bauphase zu beschränken und die Bebauung im 2. und 3. Realisierungsabschnitt dann als offene Bauweise zu errichten.

Desweiteren wird angeregt eine hohe bauliche Verdichtung des Plangebietes mit zu vielen Wohneinheiten auszuschließen. In dem Zuge wird eine Reduzierung der Grundflächenzahl vorgeschlagen.

Der Abstand der geplanten Bebauung an der Donauschwabenstraße zur Verkehrsfläche soll erhöht werden um eine Erschließung besser über eine, nördlich der Grundstücke zu errichtende, Planstraße gewährleisten zu können.

Als weiteres Anliegen wurde eine Vergrößerung der Abstandsflächen von der geplanten Bebauung zur Hofstelle genannt.

Gebäudestellung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden mehrere Änderungswünsche zur Anordnung der geplanten Baukörper innerhalb derer Grundstücksflächen vorgetragen. Teilweise wurde dabei auf die Eigentumsverhältnisse hingewiesen, die berücksichtigt werden müssten.

Grundstückszuschnitte und - größen

Es wird angemerkt, dass die Zuschnitte der Baugrundstücke – wie teilweise in angrenzenden Baugebieten auch - zu klein sind und größere Grundstücksgrößen im Innenbereich

des Plangebietes vorgesehen werden sollen. Zur Einfügung in die Nachbarbebauung sollten die geplanten Grundstücke Mindestgrundstücksgrößen von ca. 600m² aufweisen.

Gestaltung

Um ein harmonisches städtebauliches Bild zu gewährleisten, soll auf hochwertige Gestaltungsfestsetzungen (Dach, Fassaden, etc.) geachtet werden.

Gebäudehöhe

Aufgrund des Höhenversprungs des Flurstücks 1474 von ca. 1- 2m zur öffentlichen Verkehrsfläche der Heilbronner Straße, soll entlang dieser Straße sowie innerhalb des Plangebietes nur eine 1 ½ geschossige Bauweise zulässig sein, da eine Abgrabung des Bodens nicht möglich ist. Entlang der Donauschwabenstraße sollen diesbezüglich ausschließlich max. 2 Vollgeschosse (ohne Dachausbau) festgesetzt werden (analog zur Südseite).

Stellungnahme der Verwaltung:

Das städtebauliche Konzept sieht vor, entlang der vorhandenen Straßenzüge (WA2-Gebiete) eine insgesamt kompaktere, d. h. etwas höhere und dichtere Bebauung zu ermöglichen.

Daher sind hier zwei Vollgeschosse und entsprechende Trauf- und Firsthöhen sowie etwas höhere Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Teilweise (entlang der Heilbronner Straße) soll hier aus Schallschutzgründen auch eine geschlossene Bebauung festgesetzt werden, bis der Umbau der Herforder Straße vollzogen ist und die betreffenden Straßen entlastet werden. Diese Konzeption leitet sich aus der vorhandenen Situation und dem angrenzend festgesetzten Planungsrecht ab.

Die Baugruppen um die beiden Stichstraßen an der Donauschwabenstraße nutzen die bestehende Infrastruktur und halten den Erschließungsaufwand in diesem Teilbereich niedrig.

Für das Gebietsinnere ist eine kleinteiligere Bebauung vorgesehen, die auf 1 1/2 – geschossige (1 echtes Vollgeschoss, 1 ausgebautes Dachgeschoss) Einfamilienhäuser abgestellt ist. Hier werden im Entwurf des Planes auch Mindestgrundstücksgrößen 550 m² für ein Einfamilien-hausgrundstück sowie die Anzahl der Wohneinheiten (1 pro Wohngebäude) vorgegeben. Dazu werden hier eine geringere GFZ / GRZ 0,6 und 0,3 sowie Einzelhausbebauung festgesetzt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden so getroffen, dass ein in sich stimmiges Ortsbild entstehen kann. Allerdings ist in der Abwägung auch zu berücksichtigen, dass den künftigen Bauherren ein gewisser Spielraum zur Gestaltung ihres Gebäudes und der Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück verbleibt.

Daher setzen die getroffenen Festsetzungen einen städtebaulichen Rahmen, ohne jedes baulich-gestalterische Detail zu regeln.

Der Gestaltungsplan hat keine bindende Wirkung. Er zeigt zum besseren Verständnis, wie eine mögliche Bebauung (Gebäudeanordnung und Ausrichtung, Grundstücksteilungen etc.) aussehen kann. Die Inhalte des Nutzungsplanes (zeichnerische und textliche Festsetzungen) haben dagegen eine rechtlich bindende Wirkung.

Die hier getroffenen Festsetzungen zur eingeschränkten Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser), zur zulässigen Gebäudehöhe, der Anzahl der Wohneinheiten und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Grundflächenzahl, zielen in ihrer Ge-

samtheit darauf ab, eine Bebauung zu ermöglichen, die der im Gestaltungsplan dargestellten Lösung nahe kommt um eine übermäßige Verdichtung des Baugebietes zu vermeiden.

Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Zeitraum Mai / Juni 2008 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen sind soweit nach städtebaulichen Kriterien geboten in den Bebauungsplan übernommen.