

**Beschlussvorlage der Verwaltung
Nachtragsvorlage**

Diese Vorlage

ersetzt die Ursprungsvorlage.
ergänzt die Nachtragsvorlage
Vom 24.08.2011

| Gremium | Sitzung am | Beratung |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Bezirksvertretung Heepen | 24.11.2011 | öffentlich |
| Stadtentwicklungsausschuss | 06.12.2011 | öffentlich |

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/M8 "Fischerheide" Teilfläche C für ein Gebiet- südlich der Herforder Straße, westlich der Heilbronner Straße, nördlich der Donauschwabenstraße und östlich der Straße Büscherweg, einschließlich des westlichen Stichweges in Richtung des schwarzen Weges (Flur 1, Gemarkung Milse)
-Stadtbezirk Heepen-**

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

./.

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

./.

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

Veränderungssperre und Verlängerung der Veränderungssperre

Rat der Stadt, 26.11.2009, Drucks.-Nr. 037/2009-2014

BV Heepen 15.09.2011; StEA 27.09.2011; Rat 06.10.2011; Drucks.-Nr. 2910/2009-2014

Aufstellungsbeschluss

BV Heepen 15.01.09, TOP 9, UStA 03.02.10, TOP 23; Drucks.-Nr. 5914/2004-2009/2

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

BV Heepen 18.11.10, TOP 6, StEA 30.11.10, TOP 18.1; Drucks.-Nr. 1621/2004-2009/2

1. Lesung Entwurfsbeschluss

BV Heepen 09.06.11, TOP 7; Drucks.-Nr. 2586/2004-2009 und 2586/2004-2009/1

2. Lesung Entwurfsbeschluss

BV Heepen 15.09.2011, TOP 9; Drucks.-Nr. 25862/2004-2009

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/M8 „Fischerheide“ Teilfläche C für das Gebiet südlich der Herforder Straße – westlich der Heilbronner Straße – nördlich der Donauschwabenstraße und östlich des Büscherweges – Flur 1, Gemarkung Milse, wird gemäß §§ 2 und 3 (2) BauGB mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.

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

2. Der Bebauungsplanentwurf ist mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie dem Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf und der Begründung einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld werden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nach jetzigem Kenntnisstand bei vollständiger Realisierung der Planung jährliche Kosten für Schülerfahrten in Höhe von derzeit 10.500,- Euro sowie rund 2.700,- Euro Folgekosten für die Kanalisation entstehen.

Der Entwurf zum o. g. Bebauungsplan wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet. Der künftige Investor ist bereit, die im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens anfallenden Kosten einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten zu tragen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen und den Bau von Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Heilbronner Straße und der Donauschwabenstraße sowie die Aufwendungen für die sonstige erforderliche technische und soziale Infrastruktur (Kinderspielplatz, Tageseinrichtung mit zwei Gruppen für Kinder von 0-6 Jahren zu dem Zeitpunkt, zu dem ein tatsächlicher Bedarf entsteht) sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem privaten Erschließungsträger 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.

Aufgrund der beabsichtigten abschnittsweisen Entwicklung soll die anteilige Beteiligung an den Kosten für die notwendige soziale und technische Infrastruktur in einem städtebaulichen Erschließungsvertrag (Bürgschaft) vor Satzungsbeschluss geregelt werden. Der Investor hat bereits eine schriftliche Erklärung zur Übernahme der o.a. anteiligen Kosten abgegeben.

Kurzbegründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Für das Plangebiet besteht seit 1972 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die hier getroffenen Festsetzungen wie z. B. übergroße Hausgärten mit einer Tiefe von bis zu 80 m sowie bis zu 7-geschossiger Wohnungsbau, entsprechen nicht mehr heutigen städtebaulichen Zielstellungen und fügen sich auch nicht in die zwischenzeitlich im Umfeld entstandene Bebauung ein.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes nach zeitgemäßen Maßstäben zu treffen. Dem Aspekt der Nachverdichtung und Innenentwicklung wird mit der vorliegenden Neuplanung Rechnung getragen. Wesentliches Ziel ist es, eine insgesamt ca. 7,6 ha große Fläche künftig als kleinteiliges Wohngebiet zu entwickeln.

Die Planaufstellung wird im Rahmen der äußeren Erschließung und im Hinblick auf die künftige Immissionsbelastung durch Verkehrslärm von Teilbereichen des Plangebietes auch durch den geplanten Ausbau der Herforder Straße bzw. die Frage des künftigen Anschlusses der Heilbronner Straße an die Herforder Straße tangiert.

Die verkehrliche Entwurfsplanung sah verschiedene Ausbauvarianten vor, die im Verlauf des vergangenen Jahres geprüft und politisch beraten wurden. Das Planfeststellungsverfahren, das nunmehr für den Ausbau vorbereitet wird, sieht nach dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 29.07.2010 folgende Veränderungen im Verkehrsnetz im Bereich des Bebauungsplangebietes vor:

- Verlegung und Absenkung der Herforder Straße und Erstellung von straßenbegleitenden Lärmschutzeinrichtungen (Südseite)
- Erschließung der an der Herforder Straße vorhandenen Wohngebäude über einen Erschließungsweg
- Abbindung der Heilbronner Straße von der Herforder Straße

Durch diese Maßnahmen wird sich nach dem Verkehrsmodell des Amtes für Verkehr eine signifikante Reduzierung der Verkehrsmengen auf den dann an das Plangebiet angrenzenden Straßen ergeben. Einhergehend damit ist eine erhebliche Reduzierung der Schallimmissionen durch Verkehrslärm entlang der Herforder Straße, der Heilbronner Straße und der Donauschwabenstraße zu erwarten. Da die Umsetzung aller verkehrlichen Maßnahmen noch einige Jahre in Anspruch nehmen wird, kann in Teilbereichen des Bebauungsplanes festgesetzt werden, dass eine Bebauung erst zulässig ist, wenn die Umsetzung erfolgt ist und die erwartete Lärminderung eintritt (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bzw. im Einzelfall besondere Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden.

Das Bauvorhaben im Eckbereich der Herforder Straße / Heilbronner Straße, das den städtebaulichen bzw. verkehrlichen Belangen entgegensteht bzw. deren Umsetzung gefährden könnte, wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 03.02.2009 gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Zur Sicherung der bauleitplanerischen Ziele wurde weiterhin eine

Veränderungssperre am 26.11.2009 vom Rat der Stadt beschlossen. Am 06.10.2011 wurde vom Rat die Verlängerung der Veränderungssperre um 1 Jahr beschlossen.

Das Bebauungsplan-Verfahren konnte weiterverfolgt werden, nachdem die verkehrsplanerischen Rahmenbedingungen der äußeren Erschließung hinreichend geklärt sind. Auf dieser Grundlage wurde ein Vorentwurf erarbeitet.

Der Bereich ist insgesamt für eine Arrondierung der Wohnbebauung aus verschiedenen Gesichtspunkten gut geeignet:

- seine günstige Lage im Straßennetz,
- die gute Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln, insbesondere der nahe gelegenen Stadtbahn
- und eine gute Zuordnung zum Stadtteilzentrum Baumheide und zu Naherholungsmöglichkeiten.

Das Planungsrecht für die im Plangebiet entlang des Büscherweges, der Herforder Straße und auf der nördlichen Hälfte der Heilbronner Straße vorhandenen Wohnhäuser soll den aktuellen planungsrechtlichen Erfordernissen angepasst werden. Im Inneren des Plangebietes sollen auf den derzeit vorhandenen Ackerflächen, sowie den teilweise übertiefen Hausgärten und auf einer Teilfläche einer ehemaligen Hoffläche, Wohnhäuser und ein für das Gebiet erforderlicher Kinderspielplatz entstehen. Die Wohnbebauung soll als kleinteilige, mäßig verdichtete Bebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einzel- sowie ggf. auch einigen Doppelhäusern (im Bereich der Straßenrandbebauung entlang der vorhandenen Straßen) mit insgesamt max. 58 Wohngebäuden entstehen.

Die Umsetzung der planungsrechtlich angestrebten Nutzungen soll von Seiten des Projektentwicklers abschnittsweise erfolgen. Davon im ersten - nördlich der Donauschwabenstraße gelegenen – Abschnitt max. 14 Wohngebäude.

Zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wurden die aus Planunterlagen und sonstigen Gutachten allgemein zugänglichen Informationen herangezogen und ausgewertet. Weiterhin ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits durchgeführt worden. Der notwendige Untersuchungsumfang zur Umweltprüfung ist in der Anlage 3 dargelegt. Im Rahmen der Umweltprüfung und dem Umweltbericht muss auch den Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen werden.

Der Umweltbericht und die notwendige spezielle Artenschutzprüfung (SAP) liegen zum Entwurfsbeschluss vor. Wegen des für das Gebiet schon bestehenden Planungsrechtes sind Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden nicht erforderlich.

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am 30.11.2010 vom StEA beschlossen.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 10.01.2011 bis einschließlich 14.01.2011 im Bauamt sowie im Bezirksamt eingesehen werden. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 20.01.2011 ein Unterrichts- und Erörterungstermin im Volkshaus Milse, Elverdisser Straße 36, statt.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind nach städtebaulichen Kriterien geordnet in verkürzter Form mit der

jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Beschlussvorlage dargestellt (siehe Anlage A der Ursprungsvorlage).

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Bebauungsplan – Entwurf erarbeitet und am 09.06.2011 in der Bezirksvertretung Heepen in 1. Lesung sowie am 15.09.2011 in 2. Lesung behandelt.

Von der Bezirksvertretung Heepen sind in diesen Sitzungen folgende Prüfaufträge formuliert worden:

1. Artenschutz in Bezug auf ggf. dort ansässige Turmfalken und Kiebitze
2. Möglichkeit der Regenwasserversickerung
3. Alternative Möglichkeiten der Energieversorgung
4. Notwendige Einbeziehung des Büscherweges in das Plangebiet
5. Ruhender Verkehr im Bereich der Donauschwabenstraße
6. Verträglichkeit der geplanten Wohnhausbebauung entlang der Heilbronnerstraße in Bezug auf die Höhenentwicklung

Die Punkte sind inzwischen behandelt worden (Punkte 1-4 siehe hierzu Anlage A der 2. Nachtragsvorlage vom 24.08.2011, Seite 14 folgende) bzw. werden auf den nachfolgenden Seiten im Anhang der vorliegenden 3. Nachtragsvorlage (Punkte 4-6) eingehend beantwortet.

Auf Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. III/M8 „Fischerheide“ Teilgebiet C, soll nunmehr die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt und gemäß § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Prüfaufträge der BV Heepen an die Verwaltung – 2. Lesung

Der Bebauungsplan – Entwurf wurde am 09.06.2011 in der Bezirksvertretung Heepen in 1. Lesung und am 15.09.2011 in 2. Lesung behandelt. Von der Bezirksvertretung sind im Zuge der 1. Lesung Prüfaufträge zum Artenschutz, zum Verkehr sowie zu den Möglichkeiten einer Regenwasserversickerung und zur Versorgung des Gebietes mit regenerativer Energie formuliert worden. Im Rahmen der 2. Lesung wurden diese teils abschließend beantwortet, aber auch weitere, teils ergänzende Prüfaufträge gestellt.

Zum einen soll die Notwendigkeit der Einbeziehung des Büscherweges in die Planung nochmals überprüft sowie die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung an der Heil-bronner Straße dargestellt werden. Außerdem ist das Thema Verkehr- insbesondere Probleme des ruhenden Verkehrs in der Donauschwabenstraße- aus Sicht der Bezirksvertretung noch nicht ausreichend überprüft worden.

Anschließend werden diese Prüfaufträge aus der 2. Lesung behandelt.

Verkehr- insbesondere ruhender Verkehr Donauschwabenstraße

Von Bürgern wird beobachtet, dass die Fahrbahn der Donauschwabenstraße zu bestimmten Tageszeiten zum Parken genutzt wird und sich der Verkehr zu Stoßzeiten staut. Durch die zusätzliche Bebauung an der Donauschwabenstraße wird eine Verschärfung der Situation befürchtet. Daher wird der Bau eines straßenbegleitenden Parkstreifens seitens der Bürger angeregt, um Störungen des Verkehrsablaufes zu vermeiden. Mit dieser Anregung ist ein Vorschlag verbunden, eine zusätzliche Erschließungsstraße zwischen der 1. und der 2. Baureihe anzulegen.

Diese Befürchtung wird von der Bezirksvertretung geteilt. Untersucht werden soll, ob zusätzlicher Parkraum im Gebiet sinnvoll bzw. notwendig ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen und die Hinweise zu der Parkraumsituation wurden zur Sitzung am 15.09.2011 von der Verwaltung wie nachstehend zitiert beantwortet. Da wesentliche Argumente hier aufgezeigt sind, stellen wir diese der Vollständigkeit halber nochmals voran.

„Im Plangebiet soll – wie es auch in anderen Baugebieten für Einfamilienhäuser der Stadt Bielefeld ebenfalls üblich ist - auf den eigenen Grundstücken geparkt werden.

Dazu stehen pro Grundstück jeweils eine Garage / Carport sowie mindestens ein zusätzlicher offener Parkplatz davor zur Verfügung. Die Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf sind so getroffen, dass dies gewährleistet ist. Auf den geplanten Grundstücken der 2. Baureihe an der Donauschwabenstraße besteht sogar die Möglichkeit, zwei Fahrzeuge vor den Garagen / Carports abzustellen, da diese weiter zurückliegen.

Damit ist nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Anlage zu § 51 BauO NRW), die pro Wohnung 1 Stellplatz vorschreiben, über den Mindestbedarf hinaus Parkraum auf den Grundstücken vorhanden.

Der Überlegung, einen zusätzlichen Parkstreifen entlang der Donauschwabenstraße einzurichten, stehen zudem folgende Gesichtspunkte entgegen.

Der Abschnitt der Donauschwabenstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich / Tempo 30-Zone ausgeschildert. Für das Parken im Straßenraum gelten folgende Regeln.

- *Gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1 StVO ist das Parken vor und hinter Kreuzungen und Einmündungen bis zu je 5 m von den Schnittpunkten der Fahrbahnkanten unzulässig.*
- *Gem. § 12 Abs. 3 Nr. 3 StVO ist das Parken vor Grundstücksein- und -ausfahrten, auf schmalen Fahrbahnen auch ihnen gegenüber, unzulässig.*

Demnach verbleiben in dem betreffenden Bereich ohnehin nur wenige Teilabschnitte entlang der Straße, auf denen ein legales Parken im Verkehrsraum möglich ist, bzw. nach der vorgesehenen Neubebauung möglich sein wird.

Gleiches gilt für einen gesondert ausgewiesenen Parkstreifen. Die Donauschwabenstraße dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke, insbesondere auch, weil hierdurch unnötiger Erschließungsaufwand vermieden werden kann. Durch die vorhandenen und geplanten Grundstückszufahrten von der Donauschwabenstraße aus verbleiben aber nur wenige Restflächen, die für einen straßenbegleitenden Parkstreifen in Frage kämen.

Eine rückwärtige Erschließungsstraße würde mit einem Querschnitt von 5-6 m und einer Wendeanlage für Müllfahrzeuge ausgelegt werden, wobei die erste Bautiefe dann doppelt erschlossen wäre. Diese Lösung ist weder wirtschaftlich vertretbar, noch aus Sicht des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sinnvoll.

Zudem kann davon ausgegangen werden, dass die Parksituation sich im Zuge der vollständigen Fertigstellung – also mit Garagen, Carports, Zufahrten und Außenanlagen des südlich der Donauschwabenstraße liegenden Wohngebietes und nach Vollzug der geplanten Bebauung entspannen wird. Die während der Bauphase im Straßenraum parkenden Fahrzeuge u.a. auch von Handwerkern, werden hier dann keinen zusätzlichen Parkraum mehr benötigen.

Erfahrungsgemäß trägt Parken am Fahrbahnrand auch zur Geschwindigkeitsdämpfung bei und erzeugt Widerstände gegen unerwünschten Schleichverkehr.“

Im Nachgang zur 2. Lesung des Bebauungsplanes wurde die angesprochene Parkraumproblematik erneut von verschiedenen Seiten aus betrachtet.

Zur Verdeutlichung der aktuellen und der geplanten Situation wurde eine schematische Darstellung der legalen Abstellmöglichkeiten für Pkw entlang der Donauschwabenstraße erarbeitet.

Erläuterungen zur Planskizze:

- Im Bereich der Kreuzung Donauschwabenstraße/ Heidenheimer Straße ist zurzeit ein beidseitiges absolutes Halte- / Parkverbot ausgesprochen (grau unterlegter Bereich).
- Die Bereiche, in denen die Grundstückszufahrten (auch gegenüberliegende) Parken nicht zulassen, sind schraffiert dargestellt.
- Demnach verbleiben in dem betreffenden Bereich nur wenige Teilabschnitte entlang der Donauschwabenstraße, auf denen ein legales Parken im Verkehrsraum möglich ist, bzw. nach der vorgesehenen Neubebauung möglich sein wird (Bereiche sind in der Skizze kariert innerhalb der Fahrbahnfläche dargestellt).

Gleiches gilt für einen gesondert ausgewiesenen Parkstreifen. Auf voller Länge der Grundstücksflächen des Plangebietes entlang der Donauschwabenstraße 2 m der Grundstücke für einen Parkstreifen für lediglich 4-5 mögliche Parkplätze abzuteilen wäre unwirtschaftlich und unverhältnismäßig, insbesondere bei den kleineren Grundstücken.

Anlässlich eines gemeinsamen Ortstermins am 05.10.2011, an dem das Planungsbüro, das Bauamt sowie zwei Vertreter des Amtes für Verkehr (Abteilung Verkehrsplanung und Straßenverkehrsbehörde) teilgenommen haben, sollte die Situation zusätzlich an einer üblicherweise verkehrsreichen Zeit (nachmittags 16.00 – 16.45h) überprüft werden.

Zusätzlich hat das Amt für Verkehr (Abteilung Verkehrsplanung und auch Straßenverkehrsbehörde) danach weitere Ortstermine zu unterschiedlichen Tageszeiten durchgeführt, um die Erkenntnisse vom 05.10.2011 zu verifizieren.

Während der Ortstermine kam es zu keinen nennenswerten Behinderungen des fließenden Verkehrs durch parkende Fahrzeuge entlang der Donauschwabenstraße.

Geparkt wird nach den Beobachtungen eher im Bereich westlich des Plangebietes.

Die tatsächlich vor Ort angetroffene, unauffällige Verkehrs- und Parkraumsituation zeigen die beigefügten Fotos, die am Termin der Ortsbesichtigungen entstanden sind.

Zusammenfassung:

Nach erneuter eingehender Untersuchung und der Beobachtungen vor Ort kann die beklagte / befürchtete Verkehrsproblematik so nicht bestätigt werden, auch da im gesamten Bebauungsplan Nutzungen, die ein erhebliches Verkehrsaufkommen nach sich ziehen könnten, nicht vorgesehen sind.

Bei der gegebenen Nutzungsart und -dichte (Wohnen in Einfamilienhäusern) sowie der durch die Festsetzungen planungsrechtlich abgesicherten niedrigen Anzahl von Wohneinheiten, sind daher keine signifikanten Probleme zu befürchten.

Sofern in der Vergangenheit Probleme im Verkehrsablauf beobachtet wurden, stehen diese mit hoher Wahrscheinlichkeit in Zusammenhang mit der Bauphase, in der die Parkmöglichkeiten auf den Grundstücken noch nicht hergestellt waren.

Sofern überhaupt einzelne parkende Fahrzeuge im Verkehrsraum angetroffen wurden, konnte beobachtet werden, dass diese wie eine verkehrsberuhigende Maßnahme wirken. Dieser Effekt ist in überwiegend zum Wohnen genutzten Bereichen durchaus und üblicherweise erwünscht, um schnelles Fahren zu unterbinden.

Ortsbesichtigung Donauschwabenstraße am 05.10.2011, ca. 16 bis 16.45 Uhr





Abgrenzung des Plangebietes, insbesondere Einbeziehung des Büscherweg

Seitens der Bürger wird bemängelt, dass die Stellungnahme der Verwaltung zur Frage, warum der Büscherweg in das Plangebiet einbezogen werde, sachlich unrichtig und nicht schlüssig sei. Da der Büscherweg als Verkehrsfläche bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/M 6/2 enthalten sei, beitragsfähige Erschließungskosten praktisch nicht angefallen seien, die Verwaltung nach eigenen Angaben keinen Endausbau des Büscherweges in absehbarer Zeit plane und auch die Anwohner gegen einen Ausbau seien, sei kein nachvollziehbarer Grund ersichtlich, den Büscherweg in den Bebauungsplan einzubeziehen.

Die Verwaltung wird damit gebeten, die zwingende Notwendigkeit zur Einbeziehung des Büscherweges in das Plangebiet im Rahmen einer entsprechenden Stellungnahme nochmals nachvollziehbar darzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fachabteilung des Amtes für Verkehr äußert sich wie folgt zu dem Sachverhalt:

Beim Büscherweg handelt es sich insgesamt um eine öffentliche Verkehrsanlage, derzeit (noch) rechtsverbindlich festgesetzt im Bebauungsplan „Milse 6 Teil 2“. Der Büscherweg stellt insoweit eine öffentliche Erschließungsanlage i. S. d. §§ 127 ff. BauGB dar.

Die Stadt Bielefeld ist gesetzlich verpflichtet, für die erstmalige endgültige Herstellung einer öffentlichen Erschließungsanlage Erschließungsbeiträge zu erheben.

Zu der erstmaligen endgültigen Herstellung gehört neben dem technischen endgültigen Ausbau u. a. auch die rechtmäßige Herstellung i. S. d. § 125 BauGB.

Nach § 125 Abs. 1 BauGB setzt die rechtmäßige Herstellung einen Bebauungsplan voraus, der u. a. die Lage und Ausdehnung der öffentlichen Verkehrsflächen festsetzt. Abweichungen von diesen Festsetzungen sind nach § 125 Abs. 3 BauGB nur dann rechtsunerheblich, wenn sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind.

Die derzeitigen rechtsverbindlichen Bebauungsplanfestsetzungen sehen für den Büscherweg flächenmäßige Festsetzungen vor, die nach heutigem Stand (verkehrs)planerisch nicht mehr verfolgt werden. Dies gilt insbesondere für die derzeit festgesetzten Straßenbreiten und die Straßenführung im Bereich des geplanten Baugebietes zwischen Büscherweg und Heilbronner Straße. Die Abweichungen zum tatsächlich vorhandenen (noch nicht endgültigen) und geplanten Endausbau sind so umfangreich, dass sie aus Sicht des Amtes für Verkehr nicht mehr mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind.

Da die Verwaltung gehalten ist, rechtzeitig die Voraussetzungen für die rechtmäßige und zeitnahe Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu schaffen, wurde von Seiten des Amt für Verkehr bei der Beteiligung am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. III/M8 „Fischerheide“ von Anfang an angeregt, den Büscherweg mit in das Plangebiet aufzunehmen, um die hinsichtlich der Straßenbreiten und des Straßenverlaufs geänderten (verkehrs)planerischen Überlegungen bezüglich des Büscherweges bei dieser Gelegenheit und ohne weiteren Aufwand umzusetzen.

Diese Anregung beruht auch nicht zuletzt auf den Erfahrungen mit den Abrechnungen der Straßen „Fischerheide“, „Krampenweg“ und „Libellenweg“ im Gebiet des Bebauungsplanes M8. Auch hier lagen tatsächlicher Ausbau und Bebauungsplanausweisungen so weit auseinander, dass die Voraussetzungen für die rechtmäßige Beitragserhebung nur mit Aufhebung der betreffenden Bebauungsplanteile erreicht werden konnten. Durch das umfangreiche Bebauungsplanänderungsverfahren resultierte eine Verzögerung der rechtmäßigen Beitragserhebung um fast ein Jahrzehnt.

Dieser nicht unerhebliche Verfahrensaufwand und eine Verzögerung der Beitragserhebung soll im Fall Büscherweg vermieden werden.

Weiterhin wird angeregt, den Büscherweg auf der Grundlage des Bebauungsplanes M8 „Fischerheide“ Teilplan C endgültig herzustellen, damit die bereits investierten Ausbau- und Grunderwerbskosten über die Erhebung der Erschließungsbeiträge auch refinanziert werden können.

Nach alledem war von hier zwingend anzuregen, den Büscherweg in das Plangebiet M8 „Fischerheide“ Teilplan C aufzunehmen, um die planerischen Festsetzungen den aktuellen Planungen anzupassen und damit die Rechtsgrundlage für eine rechtmäßige Erhebung der Erschließungsbeiträge nach erfolgtem erstmaligem endgültigen Ausbau zu schaffen.

Die Einbeziehung des Büscherweges in den Bebauungsplan Fischerheide III M 8 Teilplan C wird nicht angeregt, um die Beitragspflicht mit Rechtskraft des Bebauungsplanes entstehen zu lassen. Die Aufnahme wurde vielmehr angeregt, um für den in der Zukunft noch vorzunehmenden Endausbau nach heutigem (verkehrs)planerischem Konzept die dann für eine Abrechnung nach §§ 127 ff. BauGB notwendigen Voraussetzungen nach § 125 BauGB rechtzeitig zu schaffen. Ob der Endausbau tatsächlich in dem vom Amt für Verkehr angeregten Zeitrahmen erfolgt, ist abhängig von den zur Verfügung stehenden Finanzmitteln der Stadt Bielefeld. Zudem müsste für einen Ausbau des Büscherweges auch die Politik im Zuge des Planverfahrens zustimmen. Damit sind ein Ausbau des Büscherweges und eine damit verbundene Beitragspflicht kurz- bis mittelfristig noch nicht absehbar.

Maß der baulichen Nutzung – insbesondere Einbindung der neuen Bebauung in das städtebauliche Umfeld hinsichtlich der Gebäudehöhen

Seitens der Bezirksvertretung stellt sich die Frage ob sich die Firsthöhe der geplanten Bebauung entlang der Heilbronner Straße an die Firsthöhe der vorhandenen Bebauung anpasse, da das Gelände in Richtung Herforder Straße teilweise ansteige. Die Verwaltung wird daher gebeten, durch eine vergleichende Fotomontage darzustellen, inwieweit sich die Firsthöhe der vorhandenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Heilbronner Straße anpasst.

Stellungnahme der Verwaltung

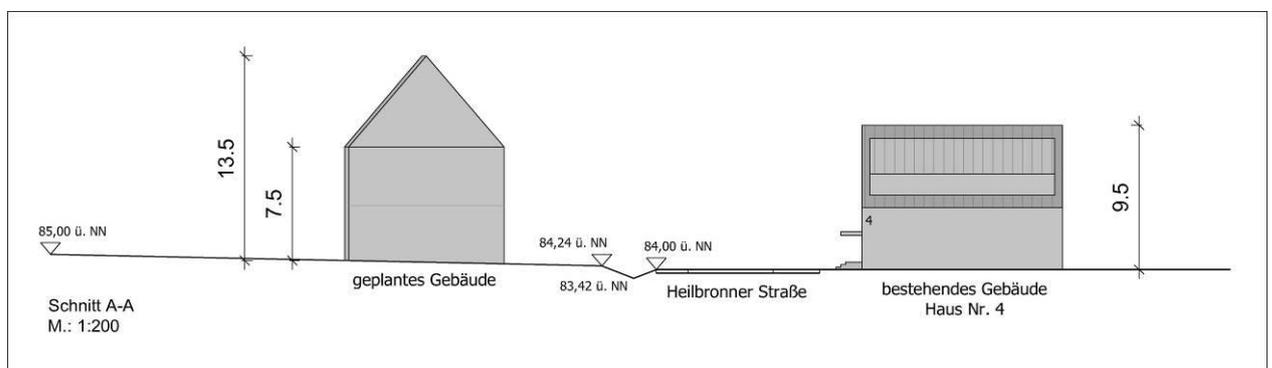
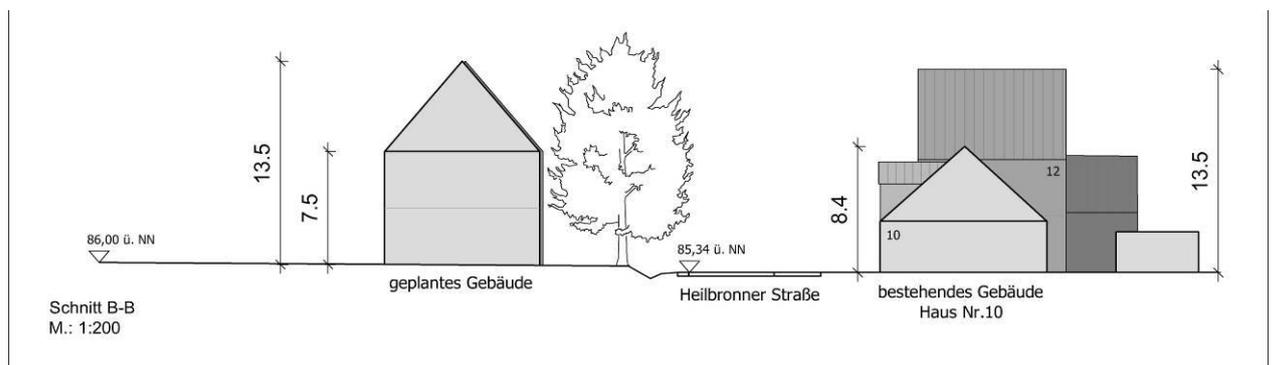
Die Bestandsbebauung entlang der Heilbronner Straße ist teils in eingeschossiger, teils in zweigeschossiger Bauweise errichtet (siehe auch Ausschnitt aus dem Bestandsplan als Anlage

Nr. 1 mit Schnittlinien und Fotoblickrichtung), wobei die zweigeschossigen Gebäude im nördlichen Teil überwiegen. Insgesamt sind die Bauhöhen im Bestand unterschiedlich.

Darüber hinaus ist auch im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. III/M8 „Fischerheide“ Teilfläche B eine maximal zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Damit ist es erklärtes städtebauliches Ziel, die Hauptachse der Heilbronner Straße in diesem Bereich durch die straßenbegleitende Bebauung gegenüber der nur eingeschossigen zulässigen Innenentwicklung zu betonen. Dieses Ziel soll auch mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/M8 "Fischerheide" Teilfläche C verfolgt werden.

Um zu verdeutlichen ob und wie die geplante Bebauung sich in die Umgebungsbebauung einfügt, wurden zwei Querschnitte gezeichnet:

- Einer in Höhe der Heilbronner Straße 2 (Schnitt A-A), direkt an der Kreuzung Donauschwabenstraße/ Heilbronner Straße
- und ein weiterer in Höhe der Heilbronner Straße 10 (Schnitt B-B) etwas weiter nördlich (siehe auch Ausschnitt aus dem Nutzungsplan als Anlage 2 mit Schnittlinien und Fotoblickrichtung)



Im Ergebnis verdeutlichen die Darstellungen, dass sich die geplante 2-geschossige Wohnhausbebauung im Plangebiet in den Bestand entlang der Heilbronner Straße verträglich einfügt.

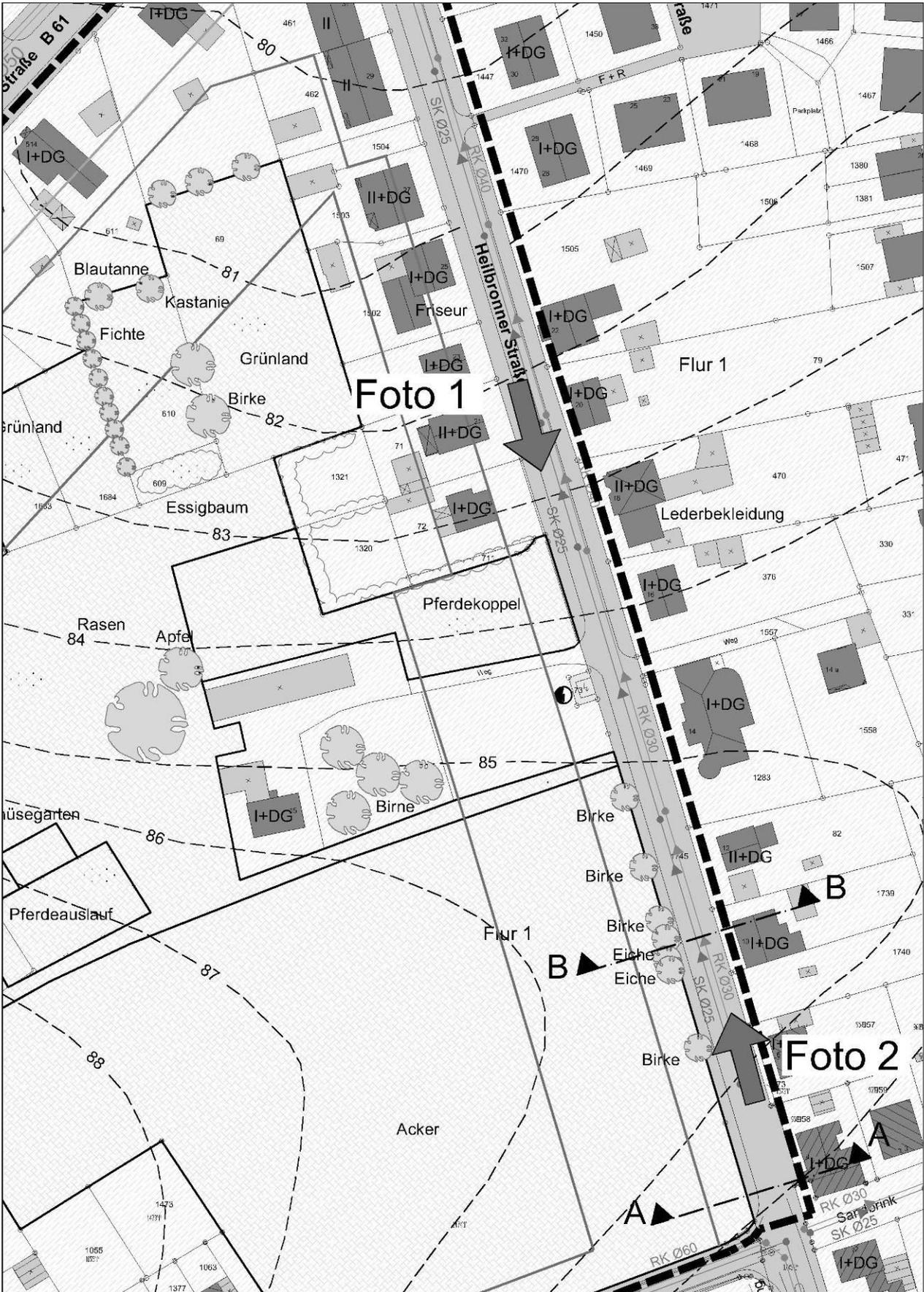
Auch die in Richtung Nord-West leicht ansteigende Topographie auf der Plangebietsfläche hat keinen negativen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild.



Heilbronner Straße>>> Nordwestlicher Abschnitt (ab Haus-Nr. 21)



Heilbronner Straße >>> Südöstlicher Abschnitt (ab Haus-Nr. 6)



Anlage 1 : Ausschnitt Bestandsplan mit Schnittlinien und Fotoblickrichtung

Anlage 2: Ausschnitt Nutzungsplan mit Schnittlinien und Fotoblickrichtung

