

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	25.01.2018	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	30.01.2018	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Beratung über die Auswahl einer Wegeführungsvariante als Grundlage für die Fortführung des Verfahrens zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 13.5 "Wohnbebauung nördlich Am Homersen" für das Gebiet nördlich der Straße Am Homersen und südöstlich der Wohnbebauung entlang der Straße Am Alten Bauhof im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)  
- Stadtbezirk Heepen -**

**Grundsatzbeschluss**

**Betroffene Produktgruppe**

110902 Teilräumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

Änderung bestehenden Planungsrechts

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

keine

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

BV Heepen, 22.01.2015, TOP 15; StEA 03.02.2015, TOP 18.1, Drucks.-Nr.0791/2014-2020

BV Heepen, 26.02.2015, TOP 5.1; StEA 03.03.2015, TOP 4.5, Drucks.-Nr.0791/2014-2020

BV Heepen, 09.03.2017, TOP 8; StEA 14.03.2017, TOP 19.1, Drucks.-Nr.4411/2014-2020

**Beschlussvorschlag:**

Das Aufstellungsverfahren zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 13.5 "Wohnbebauung nördlich Am Homersen" für das Gebiet nördlich der Straße Am Homersen und südöstlich der Wohnbebauung entlang der Straße Am Alten Bauhof soll auf Grundlage der Wegeführungsvariante ( ) weitergeführt werden.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Die bisherige Planung für das Baugebiet nördlich der Straße Am Homersen sieht nördlich im Anschluss an die Stickerschließung für PKW im Plangebiet eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Straße Am Alten Bauhof vor. Diese Wegeverbindung fand Berücksichtigung im Bebauungsplanvorentwurf (siehe Anlage). Ein entsprechender politischer Beschluss zum Bebauungsplanvorentwurf wurde in der BV Heepen und im StEA im März 2017 (Drucks.-Nr.4411/2014-2020) gefasst. Diese beabsichtigte Wegeverbindung soll nicht nur eine fuß- und radläufige Erreichbarkeit von der neuen Wohnbebauung zu nahegelegenen Infrastruktureinrichtungen wie dem vorhandenen Spielplatz oder der geplante Kita weiter nördlich an der Straße Am Alten Bauhof gewährleisten, sondern auch die fuß- und radläufige Durchlässigkeit für die Wohnquartiere im Osten von Heepen insgesamt zwischen den Straßen Am Alten Bauhof sowie weiter südlich Am Homersen sowie Im Röken sicherstellen. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung bietet sich aus Sicht der Verwaltung mit dieser Variante 1 (siehe Anlage) die Gelegenheit die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um diese Ziele zu erreichen. Da der Investor keinen vollständigen Zugriff auf die Flächen hat, die für die Umsetzung dieser Wegeverbindung benötigt werden, schlägt er als Kompromiss eine abweichende Wegeverbindung vor. Aus Sicht der Verwaltung wird die vom Investor vorgeschlagene Wegführung (Variante 2) aus städtebaulicher Sicht kritisch gesehen, zum jetzigen Kenntnisstand könnte diese Variante jedoch zeitnah umgesetzt werden und über vertragliche Regelungen mit dem Investor die Umsetzung vereinbart werden. Ein Verzicht auf diese Wegeverbindung (Variante 3) wird aus Verwaltungssicht abgelehnt.

Bislang konnte zwischen der Verwaltung und dem Investor trotz intensiver Abstimmungen keine Einigung in dieser Angelegenheit erzielt werden. Um das Verfahren dennoch möglicherweise weiterzuführen, soll der Sachverhalt politisch beraten werden und ein Grundsatzbeschluss gefasst werden, auf welcher Grundlage das Bebauungsplanverfahren ggf. weiterzuführen wäre. Dazu werden die Varianten im Folgenden erläutert, die zeichnerische Darstellung der Varianten kann der Anlage entnommen werden.

### **Wegeführung – Varianten**

#### **Variante 1**

Die Variante 1 sieht eine Wegführung auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs vor. Der Weg bildet hier die direkte und kürzeste mögliche Verbindung zwischen den Quartieren entlang der Straßen „Am Homersen“ und „Am Alten Bauhof“. Diese Wegführung stellt aus Sicht der Verwaltung die städtebaulich favorisierte Lösung dar, weil davon ausgegangen werden kann, dass dieser Weg von der Bevölkerung am besten angenommen werden wird.

Allerdings steht dieser Variante entgegen, dass sie nach Aussage des Investors aufgrund der mangelnden Zugriffsmöglichkeit auf die entsprechend benötigten Flächen vorerst nicht umgesetzt werden könnte. Diese Wegeverbindung könnte demnach zwar im Bebauungsplan festgesetzt werden, es wäre jedoch nicht mit einer (zeitnahen) Umsetzung zu rechnen. Der Zeitpunkt für eine mögliche Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts zum Erwerb einer entsprechenden Parzelle wäre unbekannt, weiter müsste die Stadt für entsprechende Kosten aufkommen.

### Variante 2

Bei der zweiten Variante würde der Fuß- und Radweg auf Flächen verlaufen, auf die der Investor zugreifen kann. Eine Umsetzung könnte demnach zeitnah erzielt werden. Die Kosten für die Umsetzung der Wegeverbindung wären vom Investor zu tragen. Der Weg wäre durch die umwegige Führung etwa 30 m länger als in der Variante 1. Die Verwaltung befürchtet, dass durch diese umwegige Wegeverbindung Angsträume entstehen könnten und diese Wegeführung insgesamt nicht die Akzeptanz in der Bevölkerung hervorrufen würde wie dies mit der Variante 1 erzielt werden könnte.

### Variante 3

Zur Information ist auch eine dritte Variante in die Gegenüberstellung aufgenommen worden, in der keine fuß- und radläufige Erreichbarkeit Richtung Norden zur Straße Am Alten Bauhof gegeben wäre. Diese Variante wird von der Verwaltung abgelehnt.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

### Anlage

**A**

#### **Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 13.5**

#### **„Wohnbebauung nördlich Am Homersen“**

- Übersichtsplan
- Nutzungsplan – Stand Vorentwurf
- Flächenverfügbarkeit Investor
- Variante 1-3