



Stadt Bielefeld | 162 | 33597 Bielefeld

Hempel + Tacke GmbH
Herrn Lenz
Am Stadtholz 24 - 26
33609 Bielefeld

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister

Bezirk Heepen
BA Heepen
Salzflüer Str. 13

Auskunft gibt Ihnen:
Kerstin Nebel
Zimmer HE015

| Datum und Zeichen Ihres Schreibens | Bitte bei der Antwort angeben Mein Zeichen | Bielefeld |
|------------------------------------|---|------------|
| 10.09.2020 | 162.1 | 28.09.2020 |

Telefon 0521 51 - 3953
Telefax 0521 51 - 3438
Kerstin.Nebel@bielefeld.de

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br 40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggerstraße“ für das Gebiet zwischen der Warthestraße, Grafenheider Straße und Naggertstraße
Hier: Frühzeitige Beteiligung der städt. Dienststellen parallel zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Lenz,

aus bezirklicher Sicht möchte ich auf die Beratung des Aufstellungsbeschlusses in der Sitzung der Bezirksvertretung Heepen am 27.08.2020 (TOP 7) hinweisen.

Den Protokollauszug aus der vg. Sitzung habe ich meinem Schreiben als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Nebel

Anlage:

Auszug aus der Niederschrift der Sitzung der Bezirksvertretung Heepen vom 27.08.2020 (TOP 7)



Lieferanschrift
Stadt Bielefeld
BA Heepen
Salzflüer Str. 13
33719 Bielefeld

Rechnungsanschrift
Stadt Bielefeld
Bezirk Heepen
Postfach 10 29 31
33529 Bielefeld

Sprechzeiten
Montag – Freitag
08.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag
08.00 - 12.00 Uhr
14.30 - 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Konten der Stadtkasse Bielefeld
Sparkasse Bielefeld
IBAN: DE09 4805 0161 0000 0000 26
BIC: SPBIDE33XXX
Postbank Hannover
IBAN: DE52 2501 0030 0000 0203 07
BIC: PBNKDEFF
Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE1920000000017669

BEZIRKSVERTRETUNG HEEPEN

Auszug
aus der Niederschrift
der Sitzung vom 27.08.2020

Zu Punkt 7

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“ für das Gebiet zwischen der Warthestraße, Grafenheider Straße und Naggertstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB

- Stadtbezirk Heepen -
- Aufstellungsbeschluss -

Beratungsgrundlage:

Drucksachenummer: 11300/2014-2020

Herr Bezirksbürgermeister Sternbacher begrüßt Frau Gehlen vom Bauamt und Herrn Tacke vom Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH zur Berichterstattung.

Herr Tacke führt eingangs aus, dass der Bezirksvertretung in vorangegangenen Sitzungen bereits mehrere Entwürfe für dieses Gebiet vorgestellt worden seien. Er stellt den aktuellen Stand der Planung anhand einer powerpoint-Präsentation vor und geht zunächst auf die örtlichen Gegebenheiten, die Bestandssituation, den aktuellen Flächennutzungsplan und die planungsrechtliche Ausgangssituation ein. Das Plangebiet sei größtenteils als Gewerbegebiet festgesetzt, nur das im Nordwesten gelegene Grundstück als Allgemeines Wohngebiet. Die Planung sehe eine Wohnbebauung über das jetzige Maß hinaus sowie die Errichtung einer Kindertageseinrichtung vor.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sei die Sicherung der Bestandsgebäude an der Warthestraße sowie die Entwicklung der bislang nicht genutzten Teilflächen zu einem Wohnquartier. Geplant seien fünf Mehrfamilienhäuser mit insg. ca. 66 Wohneinheiten. Im Einmündungsbereich Naggertstr. / Grafenheider Straße solle eine mehrzügige KiTa entstehen. Das Wohnquartier werde autofrei -durch die Anordnung von zwei Sammelstellplatzanlagen- errichtet.

Es sei eine dreigeschossige Bauweise mit Flachdachbebauung vorgesehen, nur einzelnen Gebäudeteile würden zweigeschossig. Ziel der Flachdachbebauung sei es, in Abstimmung mit dem Umweltamt, eine Dachbegrünung festzusetzen, um stadtklimatischen Belangen Rechnung zu tragen.

Darüber hinaus werde im südöstlichen Bereich des Gebietes ein Kinderspielplatz geplant.

Entlang der Grafenheider Straße sollen aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer 3 Meter hohen Lärmschutzwand festgesetzt werden, die Spielplatz und Wohnbebauung abschirme.

Des Weiteren weist Herr Tacke darauf hin, dass die bedingte Festsetzung mit aufgenommen werde, beide östlich gelegene Mehrfamilienhäuser

erst umzusetzen, wenn die gewerbliche Nutzung auf den östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen aufgegeben werde. Zum Schutz der Wohnbebauung wäre alternativ auch die Errichtung einer Lärmschutzwand denkbar. Diese hätte jedoch eine Höhe von deutlich über 5 bis 6 Metern und sei daher aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar.

Herr Dr. Elsner (Vorsitzender der CDU-Fraktion) begrüßt die Planung im Grundsatz. Hinsichtlich der Lage des Spielplatzes, der direkt an der Grafenheider Straße geplant sei, äußert er Bedenken. Auch wenn dieser durch den Lärmschutzwall von der Straße abgegrenzt sei, könnte es ggf. dennoch zu Gefahrensituationen kommen.

Des Weiteren nimmt er Bezug auf die Weiterentwicklung des Bereiches Richtung Osten. Er fragt nach, ob ggf. eine Teilerschließung des Gebietes verkehrlich über die Warthestr. denkbar sei. Dies wird von Herrn Tacke bejaht. Perspektivisch sei aber auch eine Anbindung an die Grafenheider Straße (über den Bypass) möglich, so dass eine zweite Zufahrtsmöglichkeit denkbar sei.

Frau Kreye (Bündnis 90/Die Grünen) fragt nach, inwieweit die Klimaziele der Stadt Bielefeld in die Aufstellung des Bebauungsplans mit eingeflossen seien, ob z.B. festgesetzt werde, dass die Parkplätze nicht versiegelt werden dürften. Auch sei die Dachbegrünung in der Vorlage nur als Möglichkeit formuliert. Sie fragt nach, ob dies nicht verbindlich festgesetzt werden könne, ebenso wie die Begrünung der Lärmschutzwand.

Frau Gehlen erklärt, die vg. Anmerkungen würden als Anregungen in das weitere Verfahren mit aufgenommen.

Herr Tacke weist darauf hin, bei einer Begrünung von Flachdächern sei zu berücksichtigen, dass die Photovoltaikanlagen inzwischen mit einem relativ geringen Neigungswinkel auf dem Dach montiert würden, so dass eine Begrünung des Daches unterhalb der Anlage schwierig sei.

Auf Nachfrage von Frau Kreye erklärt Herr Tacke, dass aus stadtgestalterischen Gründen die Nutzung von Photovoltaikanlagen mit geringem Neigungswinkel zu bevorzugen sei.

Frau Klemme-Linnenbrügger (SPD-Fraktion) stimmt Herrn Dr. Elsner hinsichtlich der Lage des Spielplatzes zu.

Auf ihre Nachfrage hin erklärt Herr Tacke, dass durch die Nichtrealisierung der beiden östlich geplanten Gebäude der Bau der KiTa nicht gefährdet sei.

Herr Dr. Elsner erklärt, wenn die Installation von Photovoltaikanlagen mit einem geringen Neigungswinkel und eine Dachbegrünung sich gegenseitig ausschließen, müsse jedoch festgeschrieben werden, dass eine der beiden Alternativen verbindlich umzusetzen sei.

Es besteht Einvernehmen darüber, den Beschluss dahingehend zu ergänzen, dass Maßnahmen zur Umsetzung der Klimaziele mit aufgenommen und verbindlich festgesetzt werden.

Es ergeht folgender

B e s c h l u s s:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/Br40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“ für das Gebiet zwischen der Warthestraße, Grafenheider Straße und Naggertstraße ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen.
Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Vorwurf vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
5. Die Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br4 „Grafenheider Straße / Naggertstraße“ sowie zur 205. Änderung des Flächennutzungsplanes „Naggertstraße / Geestweg“ werden eingestellt.
6. *Im weiteren Verfahren sind Maßnahmen zur Umsetzung der Klimaziele mit aufzunehmen und verbindlich festzusetzen.*

- abweichend vom Beschlussvorschlag einstimmig beschlossen -

* BV Heepen – 27.08.2020 - öffentlich - TOP 7 *

-.-.-