

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	24.06.2010	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.06.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U14 "Wohngebiet Gütersloher Straße/ Queller Straße" für Teilflächen des Gebietes östlich der Umlostraße/ westlich der Queller Straße/ nördlich der Gütersloher Straße (B61) im Ortsteil Ummeln im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) - Stadtbezirk Brackwede - Entwurfsbeschluss

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

Aufstellungsbeschluss BV Brackwede 22.01.2009, UStA 03.02.2009

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Westen um das Flurstück 3328, Flur 37 in der Gemarkung Brackwede erweitert.
Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Bebauungsplan-Entwurf eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verbindlich.
2. Der Bebauungsplan Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ für Teilflächen des Gebietes östlich der Umlostraße / westlich der Queller Straße / nördlich der Gütersloher Straße (B 61) wird mit Text und Begründung gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich vertraglich verpflichtet, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Die Erschließungsmaßnahmen werden durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem 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.

Bei ortsnaher Einleitung (wenn nicht eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet erfolgen kann) betragen die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 92.000,- € (einschl. MwSt, ohne Bauverwaltungskosten).

Die Kosten betragen nach heutigem Kenntnisstand im Einzelnen:

Schmutzwasserkanalisation	ca.	55.000,- €
Regenwasserkanalisation	ca.	37.000,- €

Im Abwasserbeseitigungskonzept 2005 / Finanzplan sind keine Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechtes die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

zu 1.)

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wird vorgeschlagen, den Geltungsbereich im Westen um das Flurstück 3328, Flur 37 in der Gemarkung Brackwede zu erweitern.

In der Öffentlichkeitsbeteiligung ist die bislang vorgesehene öffentliche Erschließung des Neubaugebietes im Osten des Plangebietes über die dort vorhandene Wegeparzelle zwischen den Gebäuden „Queller Straße 198 und 200“ (Flurstück 3223 in einer Breite von 4,80 m) mit einem Anschluss an die Queller Straße als zu gering dimensioniert kritisiert worden.

Es ergibt sich nunmehr die Möglichkeit, die öffentliche Fahrerschließung des Neubaugebietes von der Umlostrasse aus über das Flurstück 3328 verlaufen zu lassen. Damit kann eine ausreichende Verkehrsflächenbreite von 6,00 m vorgesehen werden. Aus diesem Grund soll das Flurstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden.

Die ursprünglich vorgesehene Erschließung von der Queller Straße aus kann damit entfallen.

zu 2.) und 3.)

Aufgrund der städtebaulichen Zielvorstellung, eine unbebaute Innenbereichsfläche einer Wohnnutzung zuzuführen, ist der Bebauungsplan aufzustellen.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, wird der Bebauungsplan Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.02.2009, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Brackwede am 22.01.2009 den Aufstellungsbeschluss und zusätzlich einen Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 02.03.2009 bis einschließlich 06.03.2009 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 12.03.2009 statt.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind nach Themenbereichen geordnet in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage Teil A der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ erarbeitet.

Der Entwurf des Bauleitplanes ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 (2) BauGB parallel zur Offenlage.

Kurzfassung der Planungsziele:

Im Bereich zwischen der Umlostraße und der Queller Straße befindet sich südlich des Friedhofes bzw. der Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, Ev. Gemeindebüro) eine zurzeit landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Fläche, die zukünftig für Wohnbebauung genutzt werden soll. Die Fläche ist an drei Seiten durch Bebauung und im Südosten durch die Gütersloher Straße begrenzt.

Ziel der Planung ist die Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden mit barrierefrei erreichbaren Wohnungen für alte Menschen und Wohnungen auch für Familien, Alleinerziehende und Menschen mit Behinderung.

Sämtliche Gebäude werden daher wegen der erforderlichen Bewegungsflächen ohne Dachschrägen mit Pultdächern (flach geneigte Dächer) als Staffelgeschosse, maximal mit drei Vollgeschossen geplant und fügen sich damit in die Körnung / Baustruktur der näheren Umgebung ein.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an den wesentlichen Kriterien für nachhaltige Siedlungsentwicklung der Energieagentur Nordrhein-Westfalen (früher auch Förderkulisse „Solarsiedlungen“). Hierzu gehören u.a.:

- die Anlehnung des Baugebietes an den bestehenden Siedlungsteil, (hier: Nachverdichtung),
- kein klimatisch kritischer Standort (Siedlungsklimatop),
- Mischung der Bauformen (hier: Geschosswohnungsbau und Einzel- / Reihenhausbau),
- die Nähe zu Linien des öffentlichen Personennahverkehrs,
- die Begrenzung der Versiegelung durch eine verträgliche Dichteentwicklung (hier: konsequente Einhaltung der GRZ von 0,4 trotz Nachverdichtung),
- die Reduzierung des Verkehrsflächenanteiles im Gebiet bei notwendiger Orientierung an Bemessung für Versorgungsfahrzeuge,
- die Schaffung der Möglichkeit von Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume (hier: Quartiersplatz mit Spielbereich),
- die Schaffung der Voraussetzung zur Anbringung von Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren (als untergeordnete Nebenanlage in den Festsetzungen ausdrücklich berücksichtigt),

Der derzeitige Plangebietscharakter eines mäßig klimaempfindlichen Streusiedlungs-Klimatopes bleibt mit der Planung weitgehend erhalten.

Die Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind genehmigungsfrei und bedürfen deshalb nicht einer Zulässigkeitsregelung über die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zudem gelten sie als untergeordnete Nebenanlagen.

Die Wohnungen sollen möglichst im Rahmen der Wohnbauförderung des Landes NRW mit dem experimentellen Ansatz der der Kreditanstalt für Wiederaufbau im KfW 60 – Standard-Energiesparhaus – errichtet werden.

Es sollen auf Grundlage des Generationen übergreifenden Wohngedankens etwa 53 Wohnungen in den Größen ab ca. 30 m² bis ca. 120 m² Wohnfläche entstehen. Der Ortsteil Ummeln verfügt bezüglich derartiger Einrichtungen über keine Angebote. Das soziale Dienstleistungs- bzw. Betreuungsangebot wird im Rahmen der Wohnbauförderung durch die Diakonievereinigung in enger Kooperation mit der Evangelischen Stiftung Ummeln oder anderen Sozialdienstleistern sichergestellt. Die späteren Bewohner haben diesbezüglich eine Wahlfreiheit.

Die geplanten Vorhaben der fünf Gebäude sollen in ca. 2 bis 3 Bauabschnitten, möglichst öffentlich gefördert, ab Anfang 2011 bis Herbst 2012 errichtet werden.

Geplant ist in dem ganzheitlichen Ansatz in Absprache mit dem Betreiber, einem diakonischen Verband oder anderem Sozialdienstleister, auch ein kleines Beratungs- und Begegnungszentrum, das nicht nur für die späteren Bewohner des Wohngebietes, sondern auch für interessierte Bürger eine Anlaufstation in allen Fragen einer Pflege- und Lebenshilfe sein soll.

Dieses soll mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ erreicht werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,3 ha.

Angestrebt wird die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes, entsprechend der überwiegenden Wohnnutzung auf den Nachbargrundstücken.

Die Erschließung des Neubaubereiches in dem Plangebiet erfolgt über einen Anschluss an die Umlostrasse westlich des Plangebietes.

Die Entwässerung der künftigen Baugrundstücke soll über das vorhandene Kanalnetz mit Anschluss an die Kanalisation in der Queller Straße erfolgen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	<p>Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</p>
B	<p>Information über die beabsichtigte Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung</p>
C	<p>Bebauungsplan Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000) • Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 1.000) • Bebauungsplan-Entwurf Gestaltungsplan (M. 1 : 1.000) • Bebauungsplan-Entwurf Nutzungsplan (M. 1 : 1.000) • Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichen-erklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>Entwurf</p>
D	<p>Bebauungsplan Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung <p>Entwurf</p>