

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Sennestadt</b>	09.06.2011	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	21.06.2011	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 48 "Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg" für eine Teilfläche des Gebietes südöstlich der Elbeallee/südwestlich des Matthias-Claudius-Weges im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB - Stadtbezirk Sennestadt -**

### Entwurfsbeschluss

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

BV Sennestadt 17.06.10, StEA 29.06.10, Drucks.-Nr. 1038: Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“ für eine Teilfläche des Gebietes südöstlich der Elbeallee / südwestlich des Matthias-Claudius-Weges wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
2. Die Information der Verwaltung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung wird gemäß § 13a BauGB (Berichtigung Nr. 7 / 2010 „Wohnbaufläche Am Matthias-Claudius-Weg“) wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit der Begründung und den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Offenlage ist gemäß § 3(2) BauGB bekanntzumachen.

#### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nicht. Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Für die innere Erschließung des Baugebietes sind keine zusätzlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich. Somit entstehen hierfür keine Kosten.

Die in den folgenden Jahren geplante Sanierung der Kanalisation in der Elbeallee ist im Abwasserbeseitigungskonzept 2010 bzw. im Finanzplan 2011 vorgesehen und wird unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“ durchgeführt.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und des in der Nähe gelegenen Spielplatzes ist es aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll, einen zusätzlichen Spielplatz im Planungsgebiet auszuweisen. Daher soll der zusätzlich entstehende Spielflächenbedarf mittels einer Abstandszahlung zur Aufwertung des Spielplatzes am Havelweg bzw. an der Comeniuschule gedeckt werden.

Für die Abdeckung des Spielflächenbedarfes mittels einer Abstandszahlung entstehen einmalige Kosten in der Höhe von 16.200 €, die vom Investor zu tragen sind. Diese Abstandszahlung ist im Rahmen eines Folgekostenvertrages zu regeln. Im Rahmen dieses Vertrages ist vorstellbar, dass eine Vereinbarung getroffen wird, die es ermöglicht, dass die Berechnung des neu entstehenden Spielflächenbedarfes auf Grundlage der Angabe der Zweckbestimmungen der Wohnungen zum Bauantrag angepasst und ggf. der Betrag der Abstandszahlung reduziert wird.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.06.2010 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Sennestadt am 17.06.2010 den Aufstellungsbeschluss und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan Nr. I/St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“ gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen (Bebauungsplan Nr. I/St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“) konnten vom 26.07.2010 bis einschließlich 26.08.2010 im Bauamt sowie nachrichtlich im Bezirksamt Sennestadt eingesehen werden.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger 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 und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf für den Bebauungsplan Nr. I/St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“ erarbeitet.

Der Entwurf des Bauleitplanes ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

### **Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung:**

#### Verfahren

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, soll der Bebauungsplan Nr. I/St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Neuaufstellung nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (von „Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten“ in „Wohnbaufläche“).

#### Rechtsgrundlagen / örtliche Gegebenheiten

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im sog. unbeplanten Innenbereich. Bauvorhaben sind dort nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile - Innenbereich) zu beurteilen. Im südöstlichen Teil des Plangebietes setzt der seit 1968 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/St 1.6 nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb eines festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes fest. Diese Fläche soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“ teilweise als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden.

Aufgrund der erforderlichen Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes durchgeführt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist entsprechend der Nutzung Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) dargestellt.

#### Planungsziele

Da in dem Gebiet kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung kirchlicher bzw. sonstiger Gemeinbedarfsnutzungen besteht, sollen die betroffenen Flurstücke einer anderen Nutzung zugeführt werden. Auf dem Grundstück an dem Matthias-Claudius-Weg beabsichtigt der Verband der ev. Kirchgemeinden in Brackwede, ein Wohnprojekt als „Generationenübergreifendes Wohnen“ zu realisieren.

Das ca. 6.500 m<sup>2</sup> umfassende Areal soll mit ca. 50 Wohnungen und einer Kindertagesstätte (3-Gruppen-Kita und zugehörigem Garten mit Spielplatz) bebaut werden.

Es besteht das Interesse, hier nach Abbruch der aufstehenden Gebäude ein dreigeschossiges Wohnprojekt mit Flachdach umzusetzen. Diese Bebauung soll von dem Matthias-Claudius-Weg sowie von der Zuwegung zur Comenius-Schule erschlossen werden.

Der ruhende Verkehr soll auf ebenerdigen Stellplätzen im Plangebiet untergebracht werden.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet mit guten Anbindungsmöglichkeiten an vorhandene Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie der überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umgebungsbebauung bietet sich der Bereich für die Weiterentwicklung zu einem Allgemeinen Wohngebiet besonders an.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagen

<b>A</b>	<b>Bebauungsplan Nr. I/St 48</b> <b>„Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“</b> Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 13a (3) BauGB und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
<b>B</b>	<b>Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 7/2011 „Wohnbaufläche am Matthias-Claudius-Weg“)</b>
<b>C</b>	<b>Bebauungsplan Nr. I/St 48</b> <b>„Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)</li> <li>• Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches</li> <li>• Bebauungsplan Nr. I/St 1.6 – Ausschnitt Baunutzungsplan</li> <li>• Bebauungsplan Nr. I/St 48            „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“            Gestaltungsplan - Entwurf und Legende</li> <li>• Bebauungsplan Nr. I/St 48            „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“ –            Nutzungsplan - Entwurf</li> <li>• Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt</li> </ul> <b>Entwurf</b>
<b>D</b>	<b>Bebauungsplan Nr. I/St 48</b> <b>„Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung</li> </ul> <b>Entwurf</b>
<b>E</b>	<b>Bebauungsplan Nr. I/St 48</b> <b>„Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)            (Zusammenfassung)</li> </ul>