

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	20.10.2011	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	08.11.2011	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ 2/ 23.02 "Wohnen an der Plafßstraße" für eine Teilfläche des Gebietes nördlich der Plafßstraße/ südlich der Plafßschule im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Stadtbezirk Schildesche -

Aufstellungsbeschluss

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Plafßstraße“ ist für eine Teilfläche des Gebietes nördlich der Plafßstraße / südlich der Plafßschule gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.
Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan M.:1:500 (im Original) mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Plafßstraße“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (4) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.
4. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a (2) Ziffer 2 Satz 3 BauGB im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

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 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 soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag wird zurzeit vorbereitet.

Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Planungsanlass

Da in dem Plangebiet keine Notwendigkeit mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung von Gemeinbedarfsnutzungen besteht, sollen die betroffenen Flächen des Ev. Kirchenkreises Bielefeld einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Plaßstraße“ ist erforderlich, da die derzeitigen Festsetzungen eine Wohnbebauung nicht zulassen. Die Plangebietsgröße beträgt 0,89 ha.

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. II/2/23.02 „Wohnen an der Plaßstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert werden.

Rechtsgrundlagen / örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Plaßstraße“ befindet sich mit einem Teilbereich im Süden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.00.

Der seit 1965 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/2/23.00 setzt für den Geltungsbereich innerhalb der Wohnbebauung eine Nutzung mit der Zweckbestimmung „Kirche, Pfarrhaus, Gemeindehaus“ fest.

Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan Nr. II/2/23.00 in diesem Teilbereich durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Plaßstraße“ zu überplanen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist entsprechend der Nutzung Gemeinbedarfsfläche (Kirche) dargestellt. Die Gemeinbedarfsdarstellung setzt sich nach Norden in dem Bereich der Plaßschule fort.

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: Kirche“ in „Wohnbaufläche“).

Innerhalb des Plangebietes / Grundstückes des Ev. Kirchenkreises Bielefeld befindet sich im Osten noch das Gebäude des ehemaligen Pfarrhauses, an das baumbestandene Freiflächen anschließen. Die Freiflächen haben sich nach dem Abriss des Kirchengebäudes und des Gemeindehauses ergeben. Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich Wohngrundstücke. Im Osten handelt es sich dabei um dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, während meist zweigeschossige Einzel- und Doppelhausgrundstücke anschließen, die durch eine Gemeinschafts-Stellplatzanlage von dem Plangebiet getrennt sind. Südlich des Plangebietes / der Pläßstraße befinden sich eingeschossige Wohngebäude. Nördlich des Plangebietes schließt das Grundstück der Pläßschule an.

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine öffentliche Verkehrsfläche, die als Buswendeschleife genutzt wird bzw. der Erschließung privater Stellplatzanlagen dient. Zudem verläuft in der Mitte des Plangebietes als Verbindung zwischen der Pläßstraße und dem Meyer-zu-Eissen-Weg ein öffentlicher Fußweg.

Planungsziele und Planungsinhalte

Da in dem Gebiet kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung kirchlicher und sonstiger Gemeinbedarfsnutzungen sowie der Buswendeschleife bzw. der öffentlichen Verkehrsflächen besteht, sollen die betroffenen Flurstücke einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Auf den Flurstücken beabsichtigt der Ev. Kirchenkreis Bielefeld die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit insgesamt rd. 50 Wohneinheiten.

Hierzu sind verschiedene Gebäudetypen vorgesehen, die eine maximale Dreigeschossigkeit nicht überschreiten und dabei die Höhe von rd. 13,00 m Firsthöhe entsprechend der östlich anschließenden Bebauung aufnehmen.

Zur Pläßstraße hin sind dabei kürzere Gebäudetypen vorgesehen, wobei im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes längere Gebäudetypen Platz finden sollen.

Da die Fläche im Selbstbehalt des Ev. Kirchenkreises Bielefeld bleibt, kann hier eine Quartiersentwicklung erfolgen, die auch hochbaulich die städtebaulich favorisierte Idee einer Gruppierung von Baukörpern zu einem Ensemble unterstützt.

Insgesamt sollen um die Baukörper Gemeinschaftsflächen als Garten- und Freiflächen entstehen, die für die Bewohner zugänglich und nutzbar sein sollen.

Dabei wird das vorhandene Wegesystem integriert, so dass eine Öffnung des Standortes weiterhin gewährleistet ist.

Die Erreichbarkeit der westlich des Plangebietes vorhandenen Gemeinschaftsstellplätze / Carports über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche mit Anschluss an die Pläßstraße bleibt unverändert bestehen.

Die im Plangebiet heute vorhandene Buswendeschleife wird nicht mehr benötigt, so dass diese Verkehrsfläche überplant werden kann. Südlich des Plangebietes befindet sich unmittelbar an der Pläßstraße die Haltestelle des ÖPNV. Die Fahrten von und zu der Pläßschule erfolgen über den Meyer-zu-Eissen-Weg.

Die Fahrerschließung soll ausschließlich durch eine Anbindung über einen privaten Anliegerweg (private Verkehrsfläche) an die Pläßstraße erfolgen. Innerhalb des Plangebietes ist ein Wendebereich vorgesehen, der ausreichend für das Befahren mit einem Müllfahrzeug dimensioniert ist.

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

Die öffentliche Fuß- und Rad-Wegeverbindung zwischen der Pläßstraße und dem Meyer-zu-Eissen-Weg bleibt in ihrer Lage und Funktion erhalten.

Aufgrund der überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umgebungsbebauung bietet sich der Bereich für die Entwicklung zu einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO an.

Die Entwässerung soll über das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

Das Plangebiet kann mit Elektrizität versorgt werden.

Über eine für den Neubaubereich eigenständige Raumwärmeversorgung durch ein Nahwärmekonzept z.B. im Sinne eines Blockheizkraftwerkes ist im weiteren Verfahren zu entscheiden.

Umweltbelange

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des rechtskräftig überplanten Gebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Dieses gilt auch für die für eine Bebauung vorgesehene Fläche mit ihrem Baum- und Strauchbestand.

Der Baumbestand ist gutachterlich erfasst und beurteilt worden (Erfassung und Beurteilung des Baumbestandes im Bereich des Plangebietes Wohnen an der Pläßstraße, Fischer, Dr. Scherer und Partner GbR, Gütersloh, August 2011).

Unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse ist das städtebauliche Konzept so entwickelt worden, dass Bäume, die keine Einschränkungen hinsichtlich einer langfristigen Erhaltungswürdigkeit aufweisen, erhalten bleiben können.

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (SAP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind im weiteren Verfahren zu untersuchen. Im weiteren

Verfahren wird für das Plan- und Untersuchungsgebiet noch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes sind nicht zu berücksichtigen. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine emittierenden Gewerbebetriebe bzw. landwirtschaftliche Betriebe.

Im weiteren Verfahren sind die ggf. notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der östlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 200 m verlaufenden Eisenbahnstrecke noch zu prüfen.

Immissionsschutz hinsichtlich des Straßenverkehrslärms der Pläßstraße ist nach heutigem Kenntnisstand nicht notwendig.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

<p>A</p>	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Pläßstraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000) • Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches • Bebauungsplan Nr. II/2/23.00 – Ausschnitt Baunutzungsplan • Bestandsplan • Legende: Bestandsplan • Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Pläßstraße“ - Gestaltungsplan • Legende: Gestaltungsplan • Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Pläßstraße“ - Vorentwurf Nutzungsplan • Zeichenerklärungen • Angabe der Rechtsgrundlagen <p>Aufstellungsbeschluss</p>
<p>B</p>	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Pläßstraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung <p>Aufstellungsbeschluss</p>