

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	01.12.2011	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	06.12.2011	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung mit der Bezeichnung II/1/55.00 "Am Kindergarten" für das Gebiet südwestlich der Schlosshofstraße, nordwestlich der Stichstraße, Schlosshofstraße, nordöstlich des Kindergartens sowie südöstlich der Flurstücks 396

**204. Änderung des Flächennutzungsplanes "An der Schlosshofstraße" im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB
- Stadtbezirk Schildesche -**

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

./.

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

./.

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

BV Schildesche: 21.02.08, TOP 8, Drucks.-Nr. 2009/4877; 10.04.2008, TOP 3.3, Drucks.-Nr. 2009/5101; 22.01.09, TOP 7, Drucks.-Nr. 2009/4877

UStA (StEA): 15.04.08, TOP 4.2.1, Drucks.-Nr. 5101; 17.03.09, TOP 4.1, Drucks.-Nr. 5101; 17.03.09, TOP 4.2, Drucks.-Nr. 4877

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/1/55 „Am Kindergarten“, für das Gebiet südwestlich der Schlosshofstraße, nordwestlich der Stichstraße ‚Schlosshofstraße‘, nordöstlich des Kindergartens sowie südöstlich des Flurstücks 396, wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf beschlossen.
2. Gleichzeitig wird die 204. Änderung des Flächennutzungsplanes „An der Schlosshofstraße“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB laut Änderungsplan und Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Der Bebauungsplan-Entwurf mit den textlichen Festsetzungen und Begründung sowie der Entwurf der 204. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind öffentlich bekannt zu machen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen keine Kosten. Die Planungskosten werden vom Immobilienservicebetrieb (ISB) getragen.

Die überplanten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bielefeld. Sie sind durch die angrenzenden, vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen (Straßen, Fußwege, Kanäle). Es ist davon auszugehen, dass die Stadt Bielefeld nach Abschluss des Planverfahrens durch die Veräußerung von neu ausgewiesenen Wohnbauflächen Einnahmen erzielen kann.

Die Kosten für den Umbau des Wendehammers am Ende der Stichstraße sowie für das Absenken der Bordsteine im Bereich der privaten Grundstückszufahrten sind auf die neuen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes umzulegen. Darüber hinaus ist von ihnen bzw. vom einem späteren Projektentwickler insgesamt eine einmalige Abstandszahlung in Höhe von 5.940 Euro für die Verbesserung bzw. Unterhaltung der Spielplätze innerhalb der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünzüge zu übernehmen. Auch sollen auf die neuen Bauvorhaben anteilig die Kosten für die Herrichtung, Erstbepflanzung sowie dreijährige Anwuchspflege der erforderlichen Ausgleichsflächen umgelegt werden, die für die zu erwartenden Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden erforderlich sind. Die nachfolgende Unterhaltung der Pflanzungen sowie die der öffentlichen Grünfläche verbleibt wie bereits jetzt bei der Stadt Bielefeld.

Für die gesamten Zahlungen sind ***vor dem Verkauf der Flächen*** zwischen der Stadt Bielefeld und den zukünftigen Bauherren bzw. dem Projektentwickler für die zuvor aufgeführten Punkte geeignete vertragliche Regelungen zu treffen. Da die Stadt Bielefeld selber Eigentümerin der Flächen ist, eine Vermarktung derzeit aber erst nach erfolgtem Satzungsbeschluss beabsichtigt ist, ist ein derartiges Vorgehen möglich, ohne dabei auf Sicherheiten bei der Umsetzung verzichten zu müssen.

Begründung zum Beschlussvorschlag

Bisheriger Verfahrensablauf

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.04.2008 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Schildesche am 21.02.2008 den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung II/1/55.00 „Am Kindergarten“ für das Gebiet südwestlich der Schlosshofstraße, nordwestlich der Stichstraße ‚Schlosshofstraße‘, nordöstlich des Kindergartens und südöstlich des Flurstücks 396, sowie zur parallelen 204. Änderung des Flächennutzungsplanes „An der Schlosshofstraße“ gefasst. Ziel war die Entwicklung von Wohnbauflächen auf einer bisher als Grabeland genutzten Teilfläche eines öffentlichen Grünzuges. Nachfolgend fanden in den Jahren 2008 und 2009 in beiden politischen Gremien verschiedene Beratungen über eine von dieser Zielsetzung abweichenden Installierung eines Lebensmittelnahversorgers statt. Letztendlich wurde an der Entscheidung, hier Wohnen zu entwickeln, festgehalten.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss (UStA) hat in seiner Sitzung am 17.03.2009 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Schildesche am 22.01.2009 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 27.04.2009 bis einschließlich dem 30.04.2009 im Bauamt der Stadt Bielefeld eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 07.05.2009 in der Brodhagschule statt.

Im Oktober 2010 lagen die Ergebnisse einer artenschutzrechtlichen Prüfung vor.

Auf der Grundlage

- der ausgewerteten Äußerungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung,
- der Auswertung der von Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen, deren Beteiligung in der Zeit vom 22.04.2009 bis einschließlich dem 05.06.2009 durchgeführt wurde, sowie
- der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet.

Planungsziele

Dieser Standort eignet sich aufgrund seiner Lage im Siedlungsgefüge und aufgrund der bereits vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur (äußere Erschließung, Ver- und Entsorgung, Kindertageseinrichtung, Schule) besonders gut für eine Wohnnutzung. Dafür spricht zudem, dass dieser Standort sehr zentrumsnah ist.

Diese städtebaulichen Gesichtspunkte sprechen grundsätzlich für eine Ergänzung bzw. Abrundung des bereits vorhandenen Siedlungsgefüges durch die angestrebte Wohnbebauung.

Die überplanten Flächen mit einer Größe von ca. 0,6 ha befinden sich im Eigentum der Stadt Bielefeld und sind somit verfügbar.

Betroffen ist ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/1/26.00 „Schlosshofstraße“. Für diesen Teilbereich soll daher gemäß den §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ein neuer Bebauungsplan mit der Bezeichnung II/1/55.00 „Am

Kindergarten“ aufgestellt werden, um so die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu treffen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es notwendig, gemäß § 8 (3) BauGB die 204. Änderung des Flächennutzungsplanes „An der Schlosshofstraße“ im Parallelverfahren vorzunehmen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Auswertung der Beteiligung Träger öffentlicher Belange
B	204. Änderung des Flächennutzungsplanes „An der Schlosshofstraße“ Entwurfs-Fassung
C	Bebauungsplan Nr. II/1/55.00 „Am Kindergarten“ Übersichtspläne Vorentwurfs-Fassung
D	Bebauungsplan Nr. II/1/55.00 „Am Kindergarten“ Entwurfs-Fassung
E	Bebauungsplan Nr. II/1/55.00 „Am Kindergarten“ Begründung
F	Umweltbericht
G	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

