Amt, Datum, Telefon

600.51 Bauamt, 18.12.2012, 51- 3235

Drucksachen-Nr.

5153/2009-2014

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	24.01.2013	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.01.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/ Br 36 "Spiekeroogstraße/ Braker Straße" für eine Teilfläche südlich der Braker Straße/ nördlich der Spiekeroogstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechtes

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine - s. unter Pkt. Finanzielle Auswirkungen

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

Aufstellungsbeschluss BV Heepen 21.06.12, StEA 03.07.12, Drucksachen-Nr.: 4245/2009-2014;
Information bzgl. einer Alternativplanung / Beschluss zum weiteren Vorgehen BV Heepen 23.08.12, StEA 04.09.12 , Drucksachen- Nr: 4547/2009-2014;
Gemeinsamer Antrag zum Verzicht auf die Anlage eines Parkstreifens entlang der Braker Straße BV Heepen 08.11.12 , Drucksachen-Nr.: 4870/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße" wird für eine Teilfläche südlich der Braker Straße/ nördlich der Spiekeroogstraße mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.

2. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplanes einzuholen.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit dem Text, der Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB bekannt zu machen.

~~Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)~~	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

4. Die Information der Verwaltung zur beabsichtigten Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) BauGB für die Wohnbaufläche Spiekeroogstraße / Braker (beabsichtigte Berichtigung 4/2012) wird zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die Stadt Bielefeld auf Grund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nicht. Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen. Für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen fallen keine Kosten an. Es ist ausschließlich die Verlegung von privaten Hausanschlussleitungen in dem Plangebiet notwendig.

Um die Belange des „Kirchweges“ zu berücksichtigen ist eine Nutzung der vorhandenen Wegeverbindung östlich der BGW-Reihenhausbebauung, d.h. die direkte Nord-Süd-Verbindung notwendig. Der vorhandene Weg lässt sich hier auf 2,50 m verbreitern, eine barrierefreie Wegeverbindung lässt sich somit herstellen. Die für eine Verbreiterung anfallenden Kosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Die Festsetzung neuer Wohngebietsflächen entfaltet Kosten für die Deckung des Spielplatzflächenbedarfes. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die entstehenden Herstellungs- und Folgekosten zu tragen. Die Ermittlung der Kosten und ein entsprechender Folgekostenvertrag sind bis zum Satzungsbeschluss unterschrieben vorzulegen.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.
Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.07.2012 nach erfolgter Beratung in der Bezirksvertretung Heepen am 21.06.2012 für den Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ für eine Teilfläche südlich der Braker Straße/ nördlich der Spiekeroogstraße den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Bezirksvertretung Heepen hatte in Ergänzung der Beschlussvorlage am 21.06.2012 die Verwaltung darum gebeten, dass im weiteren Verfahren die Möglichkeit des Abrückens der Neubebauung von der Braker Straße untersucht wird.
Vor dem Hintergrund, den städtebaulichen Einfügetatbestand (gegenüber der zurückrückenden Altbebauung an der Braker Straße) und die Belange des ruhendes Verkehrs (insbesondere Haltemöglichkeiten für Eltern der KiGa-Gruppen) zu betrachten, wurde eine Alternative erstellt.
Diese Alternative ist auch Gegenstand der öffentlichen Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB am 22.08.2012 im Gemeinschaftshaus der ehemaligen Grundschule Brake, Braker Straße 111, gewesen.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen entsprechend dem Aufstellungsbeschluss konnten gemäß § 3 (1) BauGB vom 13.08.2012 bis einschließlich 17.08.2012 im Bauamt sowie nachrichtlich im Bezirksamt und im Bürgeramt, Filiale Brake, eingesehen werden.

Die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.06.2012 bis zum 01.08.2012.
Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage A der Vorlage wiedergegeben.

Die Diskussion der Alternative in der Sitzung der Bezirksvertretung Heepen am 23.08.2012 sowie die Prüfung der städtebaulichen und hochbaulichen Machbarkeit der Alternative führt unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem vorliegen Plan-Entwurf.

Die wesentlichen inhaltlichen Punkte sind:

- ein Rücksprung des die Braker Straße begleitenden Baukörpers gegenüber dem Bebauungsplan-Vorentwurf um weitere 2,50 m von der Straßenbegrenzungslinie;
- keine Nutzung des dadurch erreichten Raumes für Stellplätze, da diese zwar dort herstellbar wären, aber weder durch die geplante Neubebauung noch durch den Kindergarten sinnvoll geeignet genutzt werden könnten. Der Zubringerverkehr für den Kindergarten erfolgt weiterhin von der Spiekeroogstraße. Haltemöglichkeiten für die Eltern der KiGa-Kinder sind daher nicht entlang der Braker Straße erforderlich. Die Stellplätze für das Bauvorhaben (Wohnen für ältere Menschen, für Behinderte, für Menschen mit geringem und hohem Hilfebedarf sowie Demenzkranke) sind im rückwärtigen Bereich des Baugrundstückes mit einer Zufahrt von der Braker Straße vorgesehen. Zudem würde das Anlegen eines Stellplatzstreifens parallel zur Braker Straße ein Verschwenken des Fußweges notwendig machen, was wiederum auch ein Verlegen der in der Verkehrsfläche liegenden Ver- und Entsorgungstrassen in dem Bereich notwendig macht. Eine nicht zur Braker Straße parallel angeordnete Stellplatzaufstellung macht zusätzlichen Bewegungsraum (Rückstoßfläche) erforderlich, welcher konfliktfrei zu dem Fußweg angelegt werden müsste. Hierfür steht der notwendige Raum nicht zur Verfügung. Der entstehende Freiraum soll durch Anpflanzung begrünt werden.

Mit dem nun vorliegenden B-Plan-Entwurf wird dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen der Bezirksvertretung Heepen aus der Sitzung vom 08.11.2012 entsprochen, welcher den Verzicht auf die Anlage eines Parkstreifens entlang der Braker Straße zum Inhalt hatte. Gleichzeitig wurde beschlossen,

- 6 Stellplätze im Bereich der Kita an der Braker Straße vorzusehen,
- Das Rücksetzen des Baukörpers (s.o.) beizubehalten und
- Für die Kita einen barrierefreien Zugang sicherzustellen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gemeinbedarfsfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sporthalle“ dargestellt.
Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sporthalle“ wird geändert in „Wohnbaufläche“ sowie im verbleibenden Teil der Gemeinbedarfsnutzung in „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Kindergarten“ und „Sporthalle“ *(vgl. Anlage B).*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ überlagert und ersetzt bei dessen Rechtskraft einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III / Br 3 „Obere Bahnhofsstraße – Süd“ sowie vollständig den Bebauungsplan Nr. III / Br 29 „Wohnbebauung Spiekeroogstraße“.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurden die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erarbeitet.
Die Bauleitpläne sind nunmehr als Entwürfe zu beschließen und für die Dauer eines Monats gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ ist, dass in dem Plangebiet kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung einer Schule besteht und die betroffenen Flurstücke einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Auf dem Grundstück an der Braker Straße ist eine Wohnanlage nach dem Bielefelder Modell – Wohnen für ältere Menschen, für Behinderte, für Menschen mit geringem und hohem Hilfebedarf sowie Demenzkranke, sowie ein Bewohnertreff und eine Gästewohnung - geplant.

Des Weiteren sollen in dem Neubau zwei Gruppen des zu erweiternden Kindergartens in der Braker Straße 109 untergebracht werden. Damit wird der Forderung des Ausbaus an Kinderbetreuungsplätzen für die Gruppe U3 Rechnung getragen.
Der Neubau soll auf Grundlage des sogenannten „Bielefelder Modells“ geplant und errichtet werden. Das „Bielefelder Modell“ und damit planerisches Maß für das Verfahren ist der Neubau der oben beschriebenen Einrichtungen, welche an ein bestimmtes Raumprogramm mit einem entsprechenden Bauvolumen gebunden sind.

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

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (hier: integratives Wohnen – Wohnen für ältere Menschen, für Behinderte, für Menschen mit geringem und hohem Hilfebedarf sowie Demenzkranke).
- Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Erweiterung des Kindergartens mit 2 Gruppenräumen für die U3-Betreuung.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes (ca. 14.800 m²) liegt unter 20.000 m²; somit sind die Vorgaben nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB erfüllt.
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) verbunden.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, wird der Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Vorhandene Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortsteils Brake südlich der Braker Straße bzw. nördlich der Spiekeroogstraße.
Aufgrund der Verlagerung der Grundschule aus dem Plangebiet in das Gebäude der ehemaligen Hauptschule im Ortsteil Brake wird der Standort für die Grundschule innerhalb des Plangebietes nicht mehr benötigt und wurde bereits zum überwiegenden Teil abgerissen. Diese Fläche stellt sich heute teilweise als versiegelte / teilversiegelte Fläche, die überwiegend als Stellplatzfläche genutzt wird bzw. es hat sich eine Vegetation aus Beifuß und Gräsern entwickelt.
Der verbleibende Teilbereich des Gebäudes wurde anderen Nutzungen zugeführt (Kindergarten). In dem Gebäude sind neben der Einrichtung eines Kindergartens ein Heimatverein mit Heimatstube und eine Nutzung durch eine Chorgemeinschaft.
Das Ziegelsteingebäude im Norden des Plangebietes wird heute als teilstationäre Tagespflegeeinrichtung für Behinderte und ältere Menschen genutzt.
Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Reihenhaus mit 5 Einheiten. Der Zugang erfolgt von Norden, die Gärten sind nach Süden ausgerichtet.
Der Paul Husemann Park liegt im westlichen Plangebiet.

Wesentliche Planungsinhalte

Ein Investor beabsichtigt auf dem Grundstück an der Braker Straße Nr. 111 eine Wohnanlage mit 38 Wohneinheiten (47 m² bis 75 m² Wohnfläche) zuzgl. 1 Gästewohnung zu errichten, die auch als Verhinderungspflege genutzt werden kann. Vorgesehen ist ein Wohnen mit Versorgungssicherheit nach dem Konzept des „Bielefelder Modells“. Dieses quartierbezogene Konzept kombiniert barrierefreien Wohnraum mit einer 24-stündigen Versorgungssicherheit durch einen ambulanten Dienstleister.
Ergänzt wird dieses Angebot um ein sogenanntes Wohncafé als Treffpunkt und Ort der Kommunikation, der allen Menschen in der Nachbarschaft offen steht.
Die neu zu erstellenden 38 Wohneinheiten sollen insbesondere an ältere Menschen oder jüngere Menschen mit Unterstützungsbedarf vermietet werden.
Unter Berücksichtigung der bestehenden Straßenbebauung - insbesondere des ehemaligen Schulgebäudes und Beibehaltung deren Maßstäblichkeit - entsteht an der Braker Straße ein 4-geschossiger Baukörper, der das Gelände nach Norden hin abschirmt. Durch die Weiterführung des Baukörpers in die Tiefe des Geländes wird die Anlage nach Westen gefasst und bindet den südlichen Baukörper ein. Durch diese Gebäudegliederung wird ein eigenständiges bauliches Ensemble geschaffen.

Die Freiflächen erhalten durch die Hofstruktur eine hohe Aufenthaltsqualität und laden nicht nur die Bewohner zum Verweilen ein. Dieses wird zudem durch die Integration des Kirchweges auf dem Gelände unterstützt und schafft so eine Einbindung der Anlage in das Wegenetz der Umgebung. Von der Spiekeroogstraße / Einmündung „Palmweide“ aus ist in Richtung Braker Straße / Kirche über den ehemaligen Schulhof eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer gegeben, welche auch bei einer Umsetzung der Planung erhalten bleibt.

Der Park, die Tagespflegeeinrichtung, die Reihenhäuser und die Außenanlage sowie das Gebäude des Kindergartens werden in ihrem Bestand nicht verändert.

Für den Standort des bestehenden Kindergartens, der Sporthalle und der anderen öffentlichen Nutzungen erfolgt die Festsetzung „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Soziale und sportliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 9 (1) Ziffer 5 BauGB. Die Festsetzung des restlichen Plangebietes erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.

Der Paul Husemann Park wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sowie "Spielplatz" festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. III / Br 36 wird der heutige Ausbaustand der Straßenführung festgesetzt anstatt des Wendehammers, der bisher im Bebauungsplan Nr. III / Br 3 "Obere Bahnhofstraße - Süd" festgesetzt war. Ausgebaut wurde jedoch ein Anschluss der Spiekeroogstraße mit dem Memmertweg zur Braker Straße. Mit dem Bebauungsplan Nr. III / Br 36 wird der heutige Ausbau der Straßenführung festgesetzt.

Die Fläche des Parkes befindet sich tlw. im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / Br 3 "Obere Bahnhofstraße - Süd" mit der Festsetzung „Flächen für den Gemeinbedarf“. Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Wendehammer dargestellt, der sich bis in den Paul Husemann Park erstreckt. Dieser Wendehammer ist infolge des Ausbaus der Spiekeroogstraße und der Einmündung in die Braker Straße nicht mehr erforderlich.
Aufgrund des städtebaulichen Zusammenhanges wird die Reihenhausbebauung an der Spiekeroogstraße zwischen dem Paul-Husemann-Park und der Sporthalle in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ integriert. Die Bebauung liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplanes Nr. III / Br 29.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ überlagert und ersetzt bei dessen Rechtskraft somit einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III / Br 3"Obere Bahnhofstraße - Süd" sowie vollständig den Bebauungsplan Nr. III / Br 29 "Wohnbebauung Spiekeroogstraße".

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	**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**

B	**Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 4/2012 „Wohnbaufläche Spiekeroogstraße/ Braker Straße“)**

C	**Bebauungsplan Nr. III / Br 36** **„Spiekeroogstraße / Braker Straße“** • Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000) • Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches • Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ - Ausschnitt Baunutzungsplan • Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ – Bestandsplan • Bestandsplan - Legende • Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ - Gestaltungsplan • Gestaltungsplan - Legende • Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ - Nutzungsplan • Nutzungsplan - Legende • Angabe der Rechtsgrundlagen **Entwurf**

D	**Bebauungsplan Nr. III / Br 36** **„Spiekeroogstraße / Braker Straße“** • Begründung **Entwurf**