

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	21.03.2013	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	09.04.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße" für das Gebiet nördlich der Apfelstraße, westlich der Sudbrackstraße, östlich der Straße Am Rottland und südlich der Straße Am Bruche als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
- Stadtbezirk Schildesche -**

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

BV Schildesche 06.12.12 öff, StEA 11.12.12 öff., Drucks.-Nr. 5039

Beschlussvorschlag:

1. Die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße" ist auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung nach den vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchzuführen.
2. Gemäß § 4 (1) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes einzuholen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative privater Investoren veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten.

Die Kosten für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes durch ein externes Stadtplanungsbüro sowie die Erarbeitung der zur Erlangung des Planungsrechtes notwendigen Gutachten werden durch die Investoren übernommen.

Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) liegt vor.

Darüber hinaus übernimmt der Investor auch die Kosten für die inneren privaten Erschließungsmaßnahmen. Außer der Verlegung der Hausanschlüsse sind nach heutigem Kenntnisstand keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen von der Planung betroffen.

Für die Erschließung eines Bereiches des Plangebietes von der Apfelstraße ist innerhalb des Plangebietes eine Teilfläche von der städtischen Parzelle (Flurstück 654) ggf. an den Investor zu übertragen, wenn hier nicht die Eintragung einer Baulast im Sinne eines Fahrrechtes eingeräumt werden sollte. Im Rahmen der liegenschaftlichen Verhandlungen werden entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Bielefeld (ImmobilienServicebetrieb) und dem Investor zu treffen sein.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aufgrund der bauleitplanerischen Zielvorstellung einer Nachnutzung der aufgelassenen Betriebsflächen auf dem ehemaligen Firmengelände des Baubetriebes Sudbrack zum Zwecke einer Wohnbebauung hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung vom 11. Dezember 2012 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Schildesche am 06. Dezember 2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße" beschlossen.

Auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfes und Konzeptes zu dem Bebauungsplan soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermins durchgeführt werden, da durch die Planung im Umfeld des Plangebietes eine hohe Zahl von Betroffenen angesprochen wird.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB soll parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Verfahren

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

Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Es handelt sich bei der Planung um die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie um eine Nachverdichtung und Innenentwicklung.

- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m² (rd. 0,75 ha Plangebiet).
- 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- / FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. II/2/63.00 gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in Teilen (in einer Tiefe von etwa 25 m entlang der Apfelstraße) als Wohnbaufläche dar; die dahinter liegenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ziel der Anpassung ist hier die Darstellung einer „Wohnbaufläche“. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Örtliche Gegebenheiten

Die ehemals durch einen Baubetrieb genutzte Fläche ist an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Südwestlich grenzen die Wohnbaugrundstücke „Am Rottland“ unmittelbar an das Plangebiet.

Südöstlich und nordöstlich ist die vorhandene Wohnbebauung durch die Apfelstraße bzw. die Sudbrackstraße vom Plangebiet getrennt.

Die umgebende Bebauung ist überwiegend in Form von Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern zwei- bis dreigeschossig mit geneigten Dächern errichtet worden.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich über die Straße „Am Bruche“ hinaus der Grünzug mit den Meierteichen / dem Schloßhofbach u.a. mit Spiel- und Sportanlagen. Östlich des Kreuzungs-bereiches Sudbrackstraße / Apfelstraße liegt ein weiterer Grünzug u.a. mit Kleingärten.

Das Plangebiet selbst ist durch die Betriebsgebäude und –flächen geprägt gewesen.

Die Betriebsgebäude sind zum jetzigen Zeitpunkt in großen Teilen bereits abgebrochen worden; die Fläche innerhalb des Plangebietes kann somit nach vollständigem Abschluss der Abbrucharbeiten einer Nachnutzung mit Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

Planungskonzept

Das Konzept sieht innerhalb des Plangebietes vor, Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses zu errichten.

Die Bebauung entlang der Sudbrackstraße und der Apfelstraße soll den Charakter der durch die ehemalige gewerbliche Bebauung vorgegebenen straßenbegleitenden geschlossenen Bauweise

aufnehmen, wobei der Eckbereich zur Kreuzung Sudbrackstraße / Apfelstraße offen bleiben und somit den Blick in den Innenbereich des Gebietes ermöglichen soll.

In dem rückwärtigen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung von sechs Gebäuden in offener Bauweise vorgesehen.

Alle Gebäude sollen mit einem Flachdach ausgeführt werden. Mit der einheitlichen Wahl der Bebauungstypologie ist eine deutliche Ablesbarkeit eines eigenständigen Quartiers innerhalb einer ehemals der Öffentlichkeit nicht zugänglichen gewerblichen Fläche möglich. Gleichzeitig fügt sich die Höhenentwicklung der Gebäude mit ihrer Dreigeschossigkeit zzgl. Staffelgeschoss in die Gebäudestruktur des Umfeldes ein, da hier aufgrund der steilen geneigten Dächer überwiegend höhere Gebäudeabschlüsse vorhanden sind.

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Der Planbereich ist ausreichend über die umgebenden Verkehrsflächen direkt erschlossen, wobei die Andienung von zwei Tiefgaragen durch einen Anschluss an die Straße „Am Bruche“ erfolgen soll.

Lediglich für das Baufenster / die Bebauung an der Apfelstraße soll hier (an der Apfelstraße) eine Zu- und Abfahrt auf der Höhe der ehemaligen Betriebszufahrt (südlich des Kreuzungsbereiches Apfelstraße / Sudbrackstraße) möglich sein.

Zur Sudbrackstraße ist keine Fahrerschließung vorgesehen. Der hier vorhandene Charakter der Straße mit dem Baumbewuchs soll nicht verändert werden.

Insgesamt sind in dem Plangebiet rd. 90 Wohneinheiten vorgesehen. Dabei ist Eigentumswohnungsbau im Inneren des Gebietes und Mietwohnungsbau an der Apfel- und Sudbrackstraße vorgesehen, wobei hier gemeinsam mit der Diakonie ein Angebot im Sinne eines

betreuten Wohnens geschaffen werden soll. In diesem Zusammenhang soll auch ein Nachbarschaftstreff / eine Begegnungsstätte in dem Gebiet vorgesehen werden.

Der ruhende Verkehr wird bis auf einen geringen Teil von oberirdischen Kurzzeit- und Besucherstellplätzen im Innenbereich des Plan- / Wohngebietes bzw. der Baugrundstücke vollständig innerhalb von zwei Tiefgaragen bzw. in den Sockel- / Untergeschossen der Bebauung an der Apfelstraße und der Sudbrackstraße untergebracht. Eine Erschließung dieser Stellplätze wird aber nicht direkt von den Straßen aus möglich sein. Im Ergebnis erlaubt sich so die gärtnerische Ausgestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die uneingeschränkt den zukünftigen Bewohnern zur Verfügung stehen.

Mit der so innerhalb eines Grünbereiches liegenden Wohnbebauung kann auch ein funktionaler Zusammenhang zu dem Grünzug mit den Meierteichen / dem Schloßhofbach erreicht werden, da die räumliche Distanz hier sehr gering ist.

Aufgrund der durch Wohnnutzung geprägten Umgebungsbebauung bietet sich der Bereich für die Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO an.

Planungsauswirkungen

Die geplante Geschossigkeit mit einer Gebäudehöhe von rd. 12,50 m entfaltet keine nachteilige Wirkung für das bebaute Umfeld. Zum Einen liegt das Neubaugebiet nordöstlich der angrenzenden Bebauung an der Straße „Am Rottland“, zum Anderen besteht zu der Bebauung nördlich der Sudbrackstraße ein Abstand von rd. 22 m.

Belange der Verschattung sind somit dem Grunde nach ausgeschlossen. Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung durch eine zusätzliche Wohnbebauung innerhalb des ehemals gewerblich genutzten Areals sind auch deshalb nicht zu erwarten, da das Plangebiet weiterhin selbständig erschlossen wird und dabei vorhandene Verkehrswege genutzt werden können.

Auch für die südwestliche Nachbarsituation mit den dort grenzständigen überwiegenden Nebengebäuden der Wohngrundstücke an der Straße "Am Rottland" sind außerhalb des Bauleitplanverfahrens bereits Lösungen seitens der Investoren annonciert worden. Hier soll durch einen Sichtschutz mittels Anpflanzung oder Einfriedung eine Trennung zwischen dem Neubaubereich und den Bestandsgrundstücken erfolgen. Die Errichtung einer grenzständigen Wand bei den Gebäuden auf den Bestandsgrundstücken soll weiterhin möglich sein.

Moss

Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	<p>Erstufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße"</p> <ul style="list-style-type: none">• Übersicht des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)• Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)• Bebauungsplan Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße" - Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Vorentwurf• Ansichten / Fassadenabwicklungen• Bebauungsplan Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße" - Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Vorentwurf• Zeichenerklärungen• Angabe der Rechtsgrundlagen <p>Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligungen</p>
B	<p>Erstufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße"</p> <ul style="list-style-type: none">• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung <p>Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligungen</p>