

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	14.03.2013	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	09.04.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung Nr. III/3/97.00 "In den alten Gärten" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für das Gebiet westlich der "Finkenstraße", nördlich der "Bleichstraße", östlich der "Feldstraße" und südlich des Schulsportplatzes sowie des Grabelandes südlich der Sporthalle
- Stadtbezirk Mitte -**

Erneuter Entwurfsbeschluss (2. Offenlage)

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehendes Planungsrechts

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Etat der Stadtentwässerung: 360.000 € Entwässerungseinrichtungen und 3.100 € jährliche Folgekosten ISB: Einnahme durch Grundstücksverkäufe

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

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:
BV Mitte: 05.06.2008, TOP 11; UStA: 17.06.2008, TOP 20, Drucks.-Nr. 5343
Entwurfsbeschluss: BV Mitte: 24.11.2011, TOP 17; StEA: 06.12.2011, TOP 15.2, Drucks.-Nr. 3263/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ wird mit der Begründung gemäß §§ 2(1), 3(2) Baugesetzbuch (BauGB) in der vorliegenden Fassung erneut als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ ist mit der Begründung für die Dauer von einem Monat gemäß §§ 4a(3) und 3(2) BauGB erneut öffentlich auszulegen (2. Offenlage). Die Auslegung ist gemäß § 3(2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß §§ 4a(3) und 4(2) BauGB zu beteiligen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die überplanten, bislang unbebauten neuen Bauflächen befinden sich zu ca. 60% im Eigentum der Stadt Bielefeld und sind somit verfügbar. Sie werden derzeit fast ausschließlich als Grabeland genutzt.

Im inneren Plangebiet befinden sich bis auf einzelne private Flächen im westlichen und süd-östlichen Bereich alle Flächen im Eigentum der Stadt Bielefeld (derzeit Grabeland, siehe Bestandsplan in der Begründung). Die Umsetzung des inneren Plangebietes liegt nach dem Erlangen des Baurechtes deshalb allein in der Hand der Stadt Bielefeld. Eine Abhängigkeit von anderen privaten Eigentümern ist nicht erkennbar. Die Planungskosten werden vom Immobilienservicebetrieb (ISB) übernommen.

Es ist daher davon auszugehen, dass nach Abschluss des Planverfahrens die Stadt Bielefeld durch die Veräußerung von neu ausgewiesenen Wohnbauflächen Einnahmen erzielen kann. Die entstehenden Erschließungskosten sollen anteilig von den Eigentümern der neu zu erschließenden Grundstücke, d.h. auch von der Stadt Bielefeld, getragen werden. Hierzu zählen Kosten für die Entwässerung, die öffentlichen Straßen (überschlägig 360.000 €), Stellplätze und Wege sowie eine einmalige Beteiligung für Spielplatzbelange von 43.500 €.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebiets erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 360.000.- € (einschl. MWST., ohne Bauverwaltungskosten). Die Kosten betragen im Einzelnen für Schmutzwasserkanalisation ca. 210.000.- € und für Regenwasserkanalisation ca. 150.000.- €. Im Abwasserbeseitigungskonzept 2010 sind keine Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen. Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 3.100.- €.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechtes die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.06.2008 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 05.06.2008 den Aufstellungsbeschluss für die als Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ gefasst. Da die Kriterien des § 13a BauGB erfüllt sind, soll von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie von einem gesonderten Umweltbericht abgesehen werden. Insgesamt hat das Plangebiet eine Größe von ca. 5,02 Hektar.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 08.09.2008 bis einschließlich 12.09.2008 im Bauamt sowie nachrichtlich im Internet eingesehen werden. Am 16.09.2008 fand für die Öffentlichkeit ein Unterrichts- und Erörterungstermin statt.

Damit in Anbetracht der umfangreichen Nutzungen als Grabeland keine artenschutzrechtlichen Belange verletzt werden, wurde im August 2010 unter Mitwirkung eines Landschaftsarchitekten sowie des Umweltamtes der Stadt Bielefeld eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dies geschah entsprechend den § 44 (1, 5 und 6) sowie § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Nach Auswertung der Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung wurde der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ erarbeitet. Der Entwurfsbeschluss wurde nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 24.11.2011 vom Stadtentwicklungsausschuss am 06.12.2011 gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 27.01.2012 bis einschließlich 27.02.2012 sowie der etwa gleichzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB sind Stellungnahmen eingegangen. Darüber hinaus sind Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung vorgetragen worden, welche die Grundzüge der Planung berühren. Aus diesem Grund ist der Entwurf des Bebauungsplanes für die betreffenden Änderungen und Ergänzungen erneut öffentlich auszulegen.

Neben Änderungen, die der Klarstellung dienen oder redaktioneller Art sind, betreffen die relevanten Änderungen und Ergänzungen im Wesentlichen folgende Inhalte:

1. Die öffentliche Grünfläche ist u.a. zum Erhalt eines potentiellen Bruthabitats der Nachtigall nach Süden um den Grundstücksanteil des städtischen Flurstücks Nr. 1533 zu erweitern. Hierdurch ergibt sich eine Neuordnung der angrenzenden, neuen Bauflächen sowie eine Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen.
2. Unter den vorhandenen, schützenswerten und zu erhaltenen Bäumen bzw. in deren Kronentraufenbereichen sind keine überbaubaren Flächen festzusetzen.
3. Zum Schutz vor Verkehrslärm wurden in Anlehnung an den Schallimmissionsplan Gesamtverkehr 2008 Festsetzungen aufgenommen.
4. Zur Reduzierung bzw. Vermeidung von Verschattungen wurden für die inneren Bauflächen straßenbegleitend anstatt Bäume 2. Ordnung nunmehr kleinkronige Laubbäume festgesetzt.
5. Im Hinblick auf das Ortsbild wurden unter den örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen zu Werbeanlagen aufgenommen.
6. Die innere Erschließung wurde von 5,5m auf 6,0m verbreitert. Die Einmündung auf die Feldstraße ist auf 5,0m zu verringern und zur besseren Verwertung der Restfläche auf die Nordseite des betroffenen Flurstücks zu verlegen.

7. Zudem werden der Nutzungsplan, die Festsetzungen und die Begründung um weitere Informationen zu Sachverhalten ergänzt, die in den Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 13a BauGB i.V.m. den §§ 3(2)/4(2) BauGB mitgeteilt wurden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ gemäß §§ 4a(3) und 3(2) BauGB zu beschließen und diese öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung:

Bestandssituation / Planungsziel

Der rechtskräftige Bebauungsplan mit der Bezeichnung III/3/04.01 sieht im inneren Bereich zwischen Finkenstraße, Bleichstraße und Feldstraße Gemeinbedarfsflächen für Schulnutzungen vor. Die bislang entsprechend realisierten Gebäude und Außenanlagen reichen im Norden bis an die Petristraße. Im inneren, südlichen Bereich befinden sich jedoch bislang ungenutzte Reserveflächen. Die Beratungen in verschiedenen Arbeitsgruppen und Ausschüssen (insbesondere der „Arbeitsgruppe Entbehrlichkeitsprüfung“ im Jahre 2004), sowie parallele Prüfungen städtischer Ämter haben zu dem Ergebnis geführt, dass nunmehr auf Reserveflächen verzichtet werden kann. Auch andere gemeinnützige Nutzungsanforderungen sind nicht erkennbar. Da der rechtskräftige Bebauungsplan III/3/04.01 für die östlichen, südlichen und westlichen Randbereiche, sowie für die südlichen, inneren Bereiche bereits Wohnbebauung vorsieht, soll diese ergänzt werden. Das entspricht der tatsächlich im Laufe der Jahre innerhalb und außerhalb des Quartieres entstandenen bzw. vorhandenen Nutzungsstruktur.

Die Fläche bietet sich somit als innenstadtnaher Bereich für eine Nachnutzung zu Wohnbauzwecken an. Um die Voraussetzung zur planungsrechtlichen Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

Planungskonzept

In den Randbereichen, aber zukünftig auch im Inneren des Plangebietes soll gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden, um so die Palette üblicher innenstadtnahen Nutzungen etwas größer zu fassen. Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauGB, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind jedoch ausgeschlossen. Auch ausgeschlossen sind Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke.

Die vorhandene Bebauung in den Randbereichen sowie in der 2. Reihe soll in ihrem Bestand geschützt werden. Im inneren, bislang unbebauten Bereich ist das vorrangige Ziel, eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung zu ermöglichen. Hierdurch soll der bisherigen Festsetzung eines Wohngebietes entsprochen und der Nachfrage an innenstadtnahem Wohnraum nachgekommen werden. Der nördlich angrenzende Sportplatz bedeutet keine Einschränkung für die angestrebten Wohnnutzungen, da er ausschließlich dem Schulsport dient. Östlich hiervon befindet sich innerhalb des Plangebiets auf öffentlicher Fläche ein Spielplatz, der im Rahmen der Neuaufstellung dieses Bebauungsplans erstmals als „öffentliche Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Kinderspielplatz“ festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert wird.

Für die für die zukünftigen Wohnhäuser gegenüber dem alten Bebauungsplan neu konzipierte innere, ringförmige Erschließung sind Wohnwege in einer Breite von 6,0m vorgesehen. In der Nähe der Einfahrts- bzw. Ausfahrtsbereiche ist zumeist eine Fahrbahn mit einseitigem Fußweg und in den nachfolgenden, tieferen Bereichen des Plangebietes Mischverkehrsflächen geplant. Ein in Richtung Feldstraße befahrbarer, 5,0 m breiter Straßenabschnitt bietet eine zweite Möglichkeit, das Plangebiet an das umgebende Straßennetz anzubinden. Eine weitere Anbindung für Fußgänger und Radfahrer besteht durch den nordöstlichen, öffentlichen Grünbereich.

Das Plangebiet ist durch Buslinien unmittelbar und gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ Vorentwurf
B	Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ Entwurf zur 1. Offenlage
C	Flächennutzungsplan-Berichtigung Nr. 9/2011 „Wohnbaufläche In den alten Gärten“
D	Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ Entwurf zur 2. Offenlage

