

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	27.06.2013	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.07.2013	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 "Greifswalder Straße" für das Gebiet nördlich und westlich der Greifswalder Straße und südlich der Bahntrasse im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

- **Stadtbezirk Stieghorst -**
- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB**

### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Mittel- und langfristig Kosten für Pflege und Unterhalt einer zusätzlichen Spielplatzfläche

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

keine

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ für das Gebiet nördlich und westlich der Greifswalder Straße und südlich der Bahntrasse ist gemäß §§ 1 und 2 BauGB zu ändern (2. Änderung). Für die genauen Grenzen des Änderungsbereiches ist die im Übersichtsplan mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden. 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.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 (1) BauGB auf Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ durchzuführen.

### 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 eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme wird geschlossen. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten (voraussichtlich: Schallgutachterliche Stellungnahme bezüglich des Sportfelds, artenschutzrechtliche Prüfung einschließlich Brutvogelkartierung).

Darüber hinaus sind auch die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen zu einem wesentlichen Teil durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB wird im weiteren Verfahren erarbeitet und ist bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist im Wesentlichen bereits im Ursprungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ vorgesehen gewesen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird darüber hinaus eine zusätzliche öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz planerisch vorbereitet. Langfristig fallen für Unterhalt und Pflege der Spielplatzfläche Kosten für die Stadt Bielefeld an.

**Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ dient der Weiterentwicklung und Mobilisierung von Bauland im Innenbereich. Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, für Bebauungspläne im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsverfahren durchzuführen. Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Trotz einer Plangebietsgröße von ca. 4,5 ha wird im zukünftigen Plangebiet der 2. Änderung nur eine Fläche von ca. 2,6 ha als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Bei einem Ansatz von 0,4 zu versiegelnder Fläche ergibt es sich eine Grundfläche i.S. des § 13a von ca. 10.272 m<sup>2</sup> und unter Hinzunahme der Möglichkeit des § 19 (4) BauNVO eine Grundfläche von 15.408 m<sup>2</sup>. Da aktuell in direkter Nachbarschaft die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt, ist die Grundfläche aus diesem Plangebiet zu addieren. Hier beträgt die max. Grundfläche einer möglichen Versiegelung ca. 1.562 m<sup>2</sup>. In der Summe wird die Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a (1) nicht überschritten. Da die Voraussetzungen zur Durchführung nach § 13a BauGB gegeben sind, soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB kann verzichtet werden. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzung einer umfeldverträglichen Weiterentwicklung und Neuordnung der bereits planungsrechtlich vorbereiteten Wohnbauflächen kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben und das Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt auch aus Umweltsicht vertretbar sind.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB kann im beschleunigten Verfahren grundsätzlich verzichtet werden; in einem solchen Fall ist der Öffentlichkeit dann die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ sollen demgegenüber die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB durchgeführt werden. Gerade vor dem Hintergrund der Lage und Nachbarschaft des Änderungsbereichs dient der Nutzungsplan einschließlich der Begründung der Abstimmung der unterschiedlichen Erfordernisse. Die Belange der Freiraumplanung „Siekerpark“ mit seinen verschiedenen Freizeitangeboten sowie hinsichtlich der Wegeführung, Platzgestaltung etc. sind ebenso wie die Erfordernisse der technischen Erschließung hinsichtlich Straßen- und Leitungsführung zu konkretisieren und abzustimmen. Gleichzeitig sollen die weiteren Abwägungsgrundlagen und -materialien gesammelt werden.

## Kurzfassung der Planungsziele:

Inmitten des Stadtteils Sieker befindet sich an der Greifswalder Straße eine etwa 4,5 ha große, heute weitgehend brachliegende Fläche. Ursprünglich war für die städtebauliche Entwicklung der Fläche eine Fortführung der Ansätze der Großwohnsiedlung an der Stralsunder Straße entsprechend der grundsätzlichen Planungsideen der 1960er und 1970er Jahre vorgesehen. Diese städtebauliche Planung konnte nicht abschließend realisiert werden, so dass in Abkehr von den ursprünglichen Planungsideen in den 1990er Jahren ein städtebaulicher Wettbewerb zur angemessenen Weiterentwicklung des Wohnquartiers von der Stadt Bielefeld ausgelobt worden ist. Auch dieses Konzept, das in dem Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ planungsrechtlich vorbereitet wurde, konnte nur teilweise umgesetzt werden.

Die derzeit unbebauten Flächen bilden ein funktionales sowie ein baulich-visuelles Defizit für den gesamten Stadtteil: Die vorhandene Infrastruktur wird nicht adäquat (mit-) genutzt, zudem stellen brachliegende Flächen ein städtebauliches Entwicklungshemmnis dar. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bielefeld und konnten bis heute nicht vermarktet werden. Im Jahr 2007 erfolgte der politische Beschluss, eine städtebaulich sinnvolle Abkehr von dem ursprünglichen Konzept zu prüfen. Ziel ist es, durch Realisierung kleinteiligerer Bauformen das erschlossene Bauland zu mobilisieren und einen Beitrag zur Stabilisierung des Stadtteils zu leisten. Der Stadtteil ist daneben im Jahr 2007 in das Förderprogramm der „Sozialen Stadt“ aufgenommen worden. Gerade in der Großwohnsiedlung Stralsunder Straße/Greifswalder Straße zeigen sich die für derartige Großwohnsiedlungen häufig vorzufindenden sozialen Problemlagen und baulichen Missstände.

Anlass für die nunmehr erfolgende 2. Änderung des Bebauungsplanes sind die Vorstellungen eines Vorhabenträgers, der die Fläche insgesamt erwerben und als Wohnbaufläche vermarkten möchte. Auf der Fläche sollen verdichtete Eigentumswohneinheiten in Form von Reihen- und Doppelhäusern sowie einzelne Mehrfamilienhäuser angeboten werden. Verhältnismäßig kleine Grundstücke sollen junge Haushalte ansprechen. Diese profitieren von der guten Infrastrukturausstattung und der Erreichbarkeit des Wohngebiets auch mit Mitteln des ÖPNV. Neben jungen Familien, die bislang vielfach in Eigenheime ins Umland abgewandert sind, können auch ältere Ehepaare etc. durch attraktive Angebote in der Stadt gehalten werden.

Zentrales Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der vorgesehenen, kleinteiligeren Wohnbebauung. Diese ist im Rahmen der Festsetzungen des Ursprungsplanes nicht zu realisieren. Vorgesehen ist weiterhin die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO. Im Zuge der Änderungsplanung sind vor allem die Vorgaben zu überbaubarer Grundstücksfläche und Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich zu prüfen und überarbeiten. Zudem sind die Erfordernisse der im Rahmen der Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ vorgesehenen Freiraumplanung und der Gemeinbedarfseinrichtungen (Jugendzentrum „Kotten“ sowie Freiraumplanung „Siekerpark“) bei der Planung zu berücksichtigen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagen:

<b>A</b>	<b>Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ 2. Änderung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen</li></ul> <b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b>
----------	---

<b>B</b>	<b>Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ 2. Änderung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Allgemeine Ziele und Zwecke</li></ul> <b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b>
----------	--