

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	20.02.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	18.03.2014	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	20.03.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.04 "Kindertagesstätte nördlich der Westerfeldstraße" für einen Bereich südlich der Waldorfschule und nördlich der Neuapostolischen Kirche, begrenzt auf die Flurstücke 794, 2332 und 2335 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Stadtbezirk Schildesche -

Beschluss über Stellungnahmen Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine (alle Kosten werden vom Investor getragen)

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

BV Schildesche 31.05.2012 TOP 8 und StEA 05.06.2012 TOP 18.1, 4146/2009-2014

BV Schildesche 06.06.2013 TOP 6 und StEA 11.06.2013 TOP 19.1, 5664/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden gemäß Anlage A dieser Vorlage zur Kenntnis genommen.
2. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlegung zu den Ziffern 11.2 und 16.1 werden gemäß Anlage A teilweise berücksichtigt.

Die übrigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahme der Öffentlichkeit werden nicht berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.

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

3. Die von der Verwaltung vorgeschlagene Änderung (Ziffer 2.6.1) wird gemäß Anlage A berücksichtigt (Ergänzung der Begründung).
4. Der Bebauungsplan Nr. II/2/19.04 „Kindertagesstätte nördlich der Westerfeldstraße“ für einen Bereich südlich der Waldorfschule und nördlich der Neuapostolischen Kirche wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
5. Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
6. Die Information der Verwaltung über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB (Berichtigung Nr. 2/2013 „Wohnbaufläche nördlich der Westerfeldstraße“) wird gemäß Anlage D zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Der Bebauungsplan ist durch ein Planungsbüro erarbeitet worden. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Für die Stadt Bielefeld fallen keine Kosten für öffentliche Entwässerungseinrichtungen zur Erschließung des Plangebiets an.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.06.2012, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Schildesche am 31.05.2012, den Aufstellungsbeschluss und zusätzlich einen Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. II/2/19.04 „Kindertagesstätte nördlich der Westerfeldstraße“ gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 27.08.2012 bis einschließlich 31.08.2012 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 03.09.2012 in der Kleinen Mensa der Martin-Niemöller-Gesamtschule statt.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger und der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind nach Themenbereichen geordnet in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage A der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde der Entwurf für den Bebauungsplan Nr. II/2/19.04 „Kindertagesstätte nördlich der Westerfeldstraße“ erarbeitet. Der Entwurf des Bauleitplans hat gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung bzw. der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB abgegebenen Stellungnahmen wurden ausgewertet (siehe Tabelle in der Anlage A). Änderungen von Planzeichnung und Begründung werden nicht für erforderlich gehalten. Auf Anregung des Umweltamtes wurde eine Besonnungsstudie erstellt. Ergebnis ist, dass das Gebäude ausreichend belichtet wird. Die Aussagen auf S. 9 der Begründung (Anlage C) zum Thema Besonnung wurden entsprechend ergänzt.

Somit liegen die Voraussetzungen vor, den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist entsprechend der Nutzung „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Die Gemeinbedarfsdarstellung setzt sich nach Norden in dem Bereich der Waldorfschule fort. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Neuaufstellung nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (von „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ in „Wohnbaufläche“).

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Planungsanlass

Da die im Plangebiet bisher vorhandene Schulnutzung (Overbeckschule) aufgegeben wurde und das Grundstück als Schulstandort auch zukünftig nicht mehr benötigt wird, besteht keine Notwendigkeit mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“. Daher soll das betroffene Grundstück einer anderen Nutzung zugeführt werden. Seitens eines privaten Trägers besteht die Absicht, eine dort bereits vorhandene Kindertagesstätte zu erweitern und darüber hinaus Apartments für betreutes Wohnen für Menschen mit Behinderungen zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/19.04 „Kindertagesstätte nördlich der Westerfeldstraße“ ist erforderlich, da die derzeitigen Festsetzungen ausschließlich eine Nutzung als Schulstandort zulassen. Die Plangebietsgröße beträgt etwa 0,23 ha.

Verfahren / örtliche Gegebenheiten

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. Daher soll der Bebauungsplan Nr. II/2/19.04 „Kindertagesstätte nördlich der Westerfeldstraße“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.04 „Kindertagesstätte nördlich der Westerfeldstraße“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.01 „An der Probstei“. Der seit April 1986 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/2/19.01 setzt für den Geltungsbereich „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan Nr. II/2/19.01 in diesem Teilbereich durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. II/2/19.04 „Kindertagesstätte nördlich der Westerfeldstraße“ überplant und bei Rechtskraft in diesem Teilbereich ersetzt.

Planungsziele und Planungsinhalte

Die Lebenshilfe Bielefeld e.V. beabsichtigt, eine im Plangebiet bereits bestehende Kindertagesstätte um 20 Plätze auf zukünftig etwa 60 Plätze zu erweitern. Zudem sollen behindertengerechte Apartments für betreutes Wohnen geschaffen werden.

Das ehemalige Schulgebäude, das bereits als Kindertagesstätte genutzt wird, soll erhalten bleiben. Es wird durch ein zweigeschossiges Gebäude ergänzt, das im rechten Winkel zum Bestandsgebäude angeordnet wird. Das neue Gebäude soll im Erdgeschoss weitere Räume für die Kindertagesstätte aufnehmen, während im Obergeschoss sechs kleine behindertengerechte Apartments entstehen sollen. Beide Gebäude werden durch einen eingeschossigen Eingangsbereich miteinander verbunden. Die Apartments erhalten einen separaten Eingang.

Das neu zu errichtende Gebäude ist zweigeschossig mit Satteldach. Für dieses Gebäude wird eine maximale Firsthöhe von 12 m festgesetzt. Es ordnet sich dadurch dem Bestandsgebäude unter, das über eine Firsthöhe von 14 m verfügt. Der Bebauungsplan setzt zwei Vollgeschosse und die jeweiligen Firsthöhen fest, zudem werden Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 45° vorgeschrieben. Damit fügt sich die Bebauung in den Ortskern von Schildesche ein und entspricht auch den Zielen der Erhaltungssatzung „Ortskern Schildesche“.

Nördlich der Gebäude sollen Spiel- und Freiflächen für die Kindertagesstätte entstehen. Ein früher dort vorhandener Schulpavillon ist bereits abgebrochen worden.

Es soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend aber nicht ausschließlich dem Wohnen. Zulässig sind darüber hinaus insbesondere Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dies entspricht den beiden hier vorgesehenen Hauptnutzungen, nämlich der Kita als Anlage für soziale Zwecke und Wohnen (in der Sonderform des behindertengerechten Wohnens). Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets erfolgt auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. Es bietet ausreichend Flexibilität, die Wohnformen und sozialen Einrichtungen an die sich wandelnden Bedürfnisse anzupassen.

Die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (3) BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sollen ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist über eine ca. 35 m lange Zufahrt, die Bestandteil des Grundstücks ist, an die Westerfeldstraße angebunden. Begegnungsverkehr ist nicht möglich. Fußgänger und Radfahrer können das Plangebiet sowohl über die Zufahrt von der Westerfeldstraße als auch über die Straße „An der Probstei“ und eine anschließende öffentliche Wegeverbindung erreichen.

Es ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 4-5 Stellplätzen für Kita und Apartments; die Stellplätze können im südlichen Bereich des Plangebiets nachgewiesen werden.

Das Plangebiet wurde bisher von einem privaten Fuß- und Radweg durchquert, der eine Verbindung zwischen Westerfeldstraße und der nördlich angrenzenden Waldorfschule darstellt. Diese Wegverbindung soll planungsrechtlich nicht gesichert werden. Auf dem Gelände einer Kindertagesstätte ist ein größtmöglicher Schutz der Kinder zu gewährleisten. Dem stünde eine öffentliche Zugänglichkeit des Grundstücks entgegen.

Planungsauswirkungen

Die geplante Zweigeschossigkeit mit einer Firsthöhe von 12,00 m bzw. 14,00 m entfaltet keine nachteilige Wirkung für das bebaute Umfeld. Dies gilt auch für das westlich angrenzende Wohngrundstück sowie für den Standort der nördlich des Plangebiets gelegenen Waldorfschule. Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung durch die zusätzlichen rd. 20 Kitaplätze und die sechs behindertengerechten Apartments sind nicht zu erwarten. Die notwendigen Stellplätze werden vollständig auf dem Grundstück nachgewiesen.

Der Hol- und Bring-Verkehr der Kita soll über die Straße „An der Probstei“ abgewickelt werden. Diese Stichstraße verfügt über ausreichend Park- und Haltemöglichkeiten sowie einen Wendepplatz. Sie wird bereits als Zufahrt für die nördlich gelegene Waldorfschule genutzt. Über die anschließende Wegeverbindung können die Kinder sicher zur Kindertagesstätte gebracht und wieder abgeholt werden.

Unter Berücksichtigung der zeitlichen Verteilung von Ziel- und Quellverkehren sind auf der Straße „An der Probstei“ keine relevanten verkehrlichen Konflikte zu erwarten. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass es in der Zeit unmittelbar vor Schulbeginn (zwischen 7.30 h und 8 h) zeitweilig zu Behinderungen des dort stattfindenden Busverkehrs kommt. Die Stadt Bielefeld wird die Situation nach Realisierung der Kita beobachten und im Bedarfsfall prüfen, inwieweit der Busverkehr durch entsprechende verkehrliche Maßnahmen bevorzugt abgewickelt werden kann.

Belange des Immissionsschutzes sind nur insoweit betroffen als im Süden des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Hiervon betroffen sind jedoch nur die Südfassade des Bestandsgebäudes sowie der geplante Stellplatzbereich. Der Neubau liegt vollständig außerhalb des lärmbelasteten Bereichs, zudem sieht das städtebauliche Konzept weder Balkone an der Südfassade des Bestandsgebäudes noch Spielbereiche im südlichen Teil des Plangebiets vor. Außen- und Spielflächen werden lärmgeschützt im Norden des Plangebiets angelegt. Gesunde Wohnverhältnisse sind nicht in Frage gestellt.

An der Straße „An der Probstei“ befinden sich Wohngrundstücke. Angesichts der Größenordnung der Kita und der Tatsache, dass sich der Verkehrslärm auf zwei Zeitfenster morgens und nachmittags beschränkt, sind auch diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten. Eine Kita mit 60 Plätzen ist insgesamt als wohngebietstypisch einzustufen, dementsprechend sind in einem Wohngebiet die mit der Kita-Nutzung verbundenen Lärmemissionen grundsätzlich hinzunehmen. Dies gilt vor allem auch für Kinderlärm.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Der Geltungsbereich des Plangebiets ist weitgehend versiegelt. Die im Randbereich des geplanten neuen Gebäudes nördlich und westlich stehenden Baumgruppen bleiben erhalten. Sie weisen zudem keinerlei Baumhöhlen, Spalten oder Nester auf. Daher ist davon auszugehen, dass mit dem Vorhaben nicht gegen die Verbote des § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG verstoßen wird.

Löseke
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Anlagen

A	Bebauungsplan Nr. II/2/19.04 „Kindertagesstätte nördlich der Westerfeldstraße“ Auswertung der Beteiligungsverfahren • Pläne zum Vorentwurf (Geltungsbereich, Lageplan, Ansichten) • Äußerungen aus den Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB • Stellungnahmen aus den Beteiligungen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB und Abwägung dieser Stellungnahmen in tabellarischer Form
B	Bebauungsplan Nr. II/2/19.04 „Kindertagesstätte nördlich der Westerfeldstraße“ Satzung • Lageplan des Geltungsbereichs (M. 1 : 10.000) • Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereichs (M. 1 : 1.000) • Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/2/19.01 „An der Probstei“ • Bestandsplan • Gestaltungsplan • Nutzungsplan • Angabe der Rechtsgrundlagen • Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
C	Bebauungsplan Nr. II/2/19.04 „Kindertagesstätte nördlich der Westerfeldstraße“ Satzung • Begründung
D	Information über die Anpassung des Flächenutzungsplanes im Wege der Berichtigung (Berichtigung Nr. 2/2013 „Wohnbaufläche nördlich der Westerfeldstraße“)