

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	20.02.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	18.03.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.05 "Wohnen an der Stiftsfreiheit" für das Gebiet westlich der Stiftsfreiheit, nördlich der Westerfeldstraße und östlich der Straße Erdsiek als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB - Stadtbezirk Schildesche -

Aufstellungsbeschluss

und

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, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

BV Schildesche 17.10.2013 öff, TOP 7 (Konzeptvorstellung)

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/2/19.05 "Wohnen an der Stiftsfreiheit" für das Gebiet westlich der Stiftsfreiheit, nördlich der Westerfeldstraße und östlich der Straße Erdsiek ist gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen.
Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan (im Original) mit blauer Farbe eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.05 "Wohnen an der Stiftsfreiheit" soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

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

4. Die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.05 "Wohnen an der Stiftsfreiheit" ist auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes nach den vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchzuführen.
5. Gemäß § 4 (1) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Die Kosten für die Aufstellung 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) wird abgeschlossen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Bisherige planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet besteht seit dem 18.10.1999 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. II/2/19.02 „Erdsiek“.

In diesem ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Das bisher auf die Funktion „Gemeinbedarfseinrichtung Kirche“ ausgerichtete Nutzungsspektrum soll im nördlichen Bereich der Kirche geändert werden, um hier künftig Wohnnutzungen zu ermöglichen.

Durch den neuen Bebauungsplan Nr. II/2/19.05 „Wohnen an der Stiftsfreiheit“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/2/19.02 „Erdsiek“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

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

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.05 „Wohnen an der Stiftsfreiheit“ kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen, da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind.

(Eine fachliche Ersteinschätzung der zu berücksichtigenden naturhaushaltlichen Belange und des Landschaftsbildes sowie auch der artenschutzrechtlichen Belange ist in der Anlage C dargestellt.)

Auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfes und Konzeptes zu dem Bebauungsplan Nr. II/2/19.05 „Wohnen an der Stiftsfreiheit“ 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.

Planungsvorgaben

Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtung“ dar.

Die Neuaufstellung bzw. die Änderung von Gemeinbedarf in Wohnbaufläche für den nördlichen Teilbereich wird -aufgrund der geringen Flächengröße- noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen, zumal die Gemeinbedarfsnutzung am Standort flächenmäßig in verkleinerter Form bestehen bleibt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Örtliche Gegebenheiten

Die mit Kirche, Gemeindezentrum und Pfarrhaus bebaute und für die Belange der Christengemeinschaft genutzte Fläche ist an zwei Seiten im Norden und Osten von Wohnbebauung umgeben. Südlich befindet sich eine gewerbliche Bebauung.

Die umgebende Bebauung ist überwiegend in Form von zwei- bis dreigeschossigen Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern mit geneigten Dächern errichtet worden, die gewerbliche Bebauung ist drei- bis fünfgeschossig mit Flachdächern.

Im Westen entsteht derzeit ein Wohn- und Geschäftshaus mit drei Geschossen, zusätzlich Staffelgeschoss und Pultdach.

Anlass der Planung und Planungsziele

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.05 "Wohnen an der Stiftsfreiheit" ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geänderte bauliche Anforderung zu schaffen und eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die Christengemeinschaft, Gemeinde Bielefeld, hat auf dem Grundstück Westerfeldstraße/ Stiftsfreiheit eine Kirche, ein Gemeindezentrum sowie ein Pfarrhaus errichtet.

Die ursprüngliche Planung sah eine Erweiterung des Gemeindezentrums sowie die Errichtung zweier weiterer Wohngebäude vor.

Die aktuelle Entwicklung der Gemeinde bedingt heute aber eine andere bauliche Entwicklung: Der Bedarf für eine Erweiterung des Gemeindehauses ist (wenn überhaupt) nur noch in sehr geringem Umfang gegeben.

Das Pfarrhaus wird inzwischen als Wohnhaus ohne Bindung an kirchliche Zwecke genutzt.

Vor diesem Hintergrund besteht kein weiterer Bedarf für die Nutzung der kirchlichen Gemeinbedarfsfläche, stattdessen soll auf dieser Fläche eine Wohnbebauung realisiert werden.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Planungs- und Nutzungskonzept (Vorentwurf)

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,5 ha.

Geplant ist ein gemeinschaftsorientiertes Projekt, bei dem Menschen generationenübergreifend in unterschiedlich großen Wohnungen leben.

Das Wohnen im Alter wird angesichts des demografischen Wandels zu einem drängenden Zukunftsthema, da ausreichend barrierefreie Wohnungen fehlen. Viele Menschen wünschen sich ein autonomes Wohnen in der eigenen Wohnung, suchen aber gleichzeitig nach einem engen nachbarschaftlichen gemeinschaftsorientierten Leben.

In dem Wohnprojekt Stiftsfreiheit sind ca. 12 Wohnungen zwischen ca. 50 und 100 m² Größe geplant, daneben sollen gemeinschaftlich genutzte Räume, Dachterrassen und Freiflächen entstehen.

Die südliche Teilfläche des Geltungsbereiches, auf der bereits ein Kirchengebäude sowie auch ein Gemeindezentrum errichtet wurde, wird weiterhin festgesetzt als „Fläche für den Gemeinbedarf“

mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Hier sind eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 zulässig.

Nördlich der Kirche der Christengemeinschaft ist nunmehr eine dreigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise angedacht. Wobei das oberste „dritte“ Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist.

Entsprechend der geplanten Wohnnutzung und in Anlehnung an das bereits nördlich bestehende Wohngebiet an der Marswidsstraße soll für die nördliche Teilfläche des Plangebietes ein „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden.

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 11,00m geplant.

Das bisher festgesetzte Baufenster für die Erweiterung der Kirche soll reduziert werden und das bisherige Baufenster für eine nördliche Bebauung Richtung Westen erweitert werden.

Das Plangebiet ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Da lt. Aussage vom Amt für Verkehr eine Trassenführung östliche der Straße Erdsiek -im Bereich des bisher festgesetzten Grünstreifen- nicht mehr verfolgt wird, kann die Erschließung der geplanten nördlichen Wohnnutzung von der Straße Erdsiek erfolgen.

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz.

Das Plangebiet kann mit Elektrizität und Gas versorgt werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anhang:

Anhang:

- Lageplan Geltungsbereich (Übersichtsplan) (M. 1: 5.000)
Bebauungsplan Nr. II/2/19.05 „Wohnen an der Stiftsfreiheit“
- Übersicht rechtsverbindlicher B-Plan Nr. II/2/19.02 „Erdsiek“ (Verkleinerung)
mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches
- Ausschnitt aus dem wirksamen FNP (Verkleinerung)

Anlagen:

Bebauungsplan Nr. II/2/19.05 „Wohnen an der Stiftsfreiheit“
-Vorentwurf- (Stand Januar 2014)

Anlage A

- **Übersichtsplan**
- **Abgrenzung Geltungsbereich,** (Verkleinerung)
- **Nutzungsplan,** (Verkleinerung)
Zeichenerklärung / Legende
- **Gestaltungsplan,** (Verkleinerung)
Zeichenerklärung / Legende
- **Angabe der Rechtsgrundlagen**
- **Textliche Festsetzungen, Hinweise**

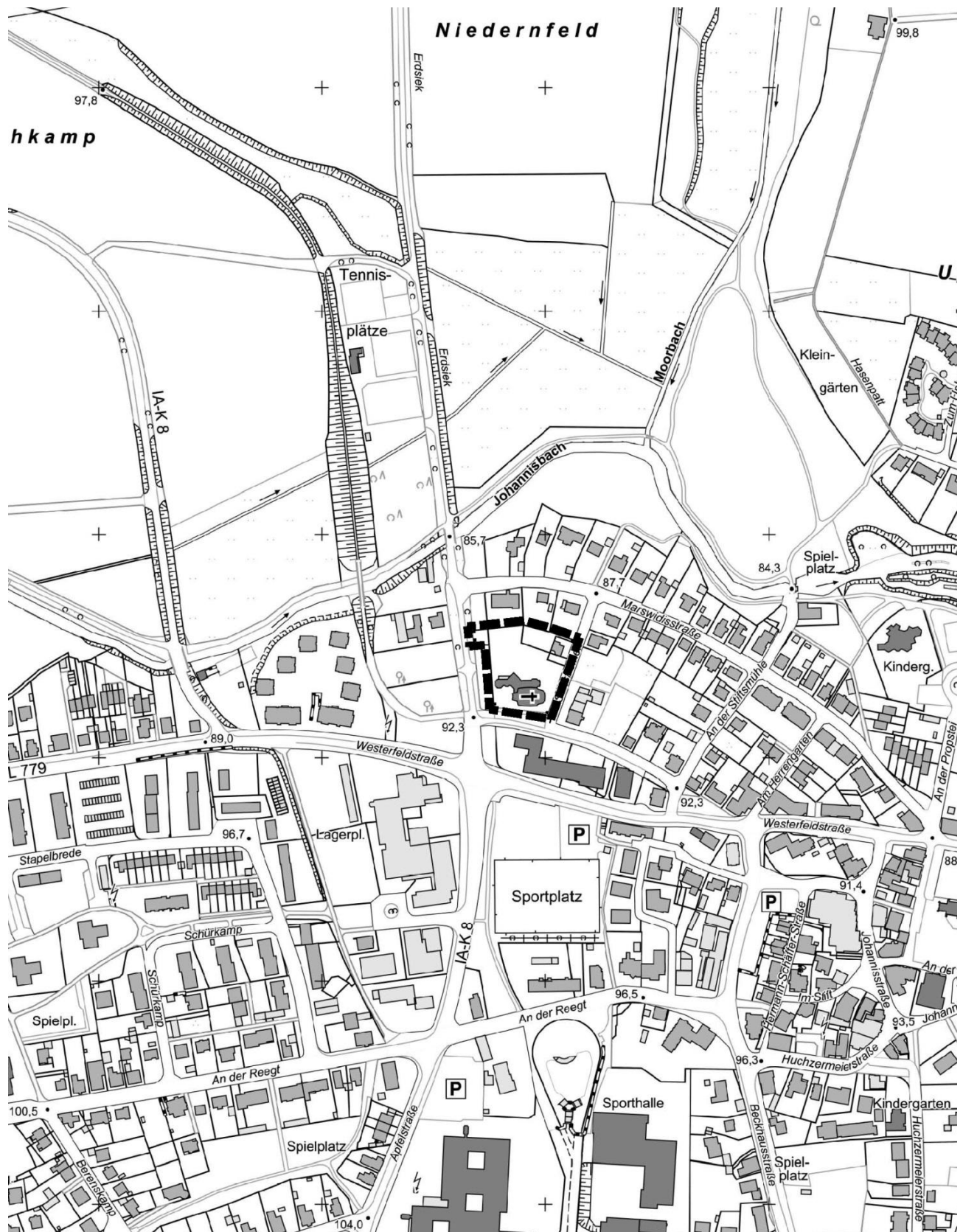
Anlage B

- **Allgemeine Ziele und Zwecke**

Anlage C

- **Artenschutzrechtliche Vorprüfung**
Fachliche Ersteinschätzung der zu berücksichtigenden naturhaushaltlichen Belange und des Landschaftsbildes sowie auch der artenschutzrechtlichen Belange

**Lageplan des Geltungsbereiches (Übersichtsplan M. 1: 5.000)
des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.05 „Wohnen an der Stiftsfreiheit“**



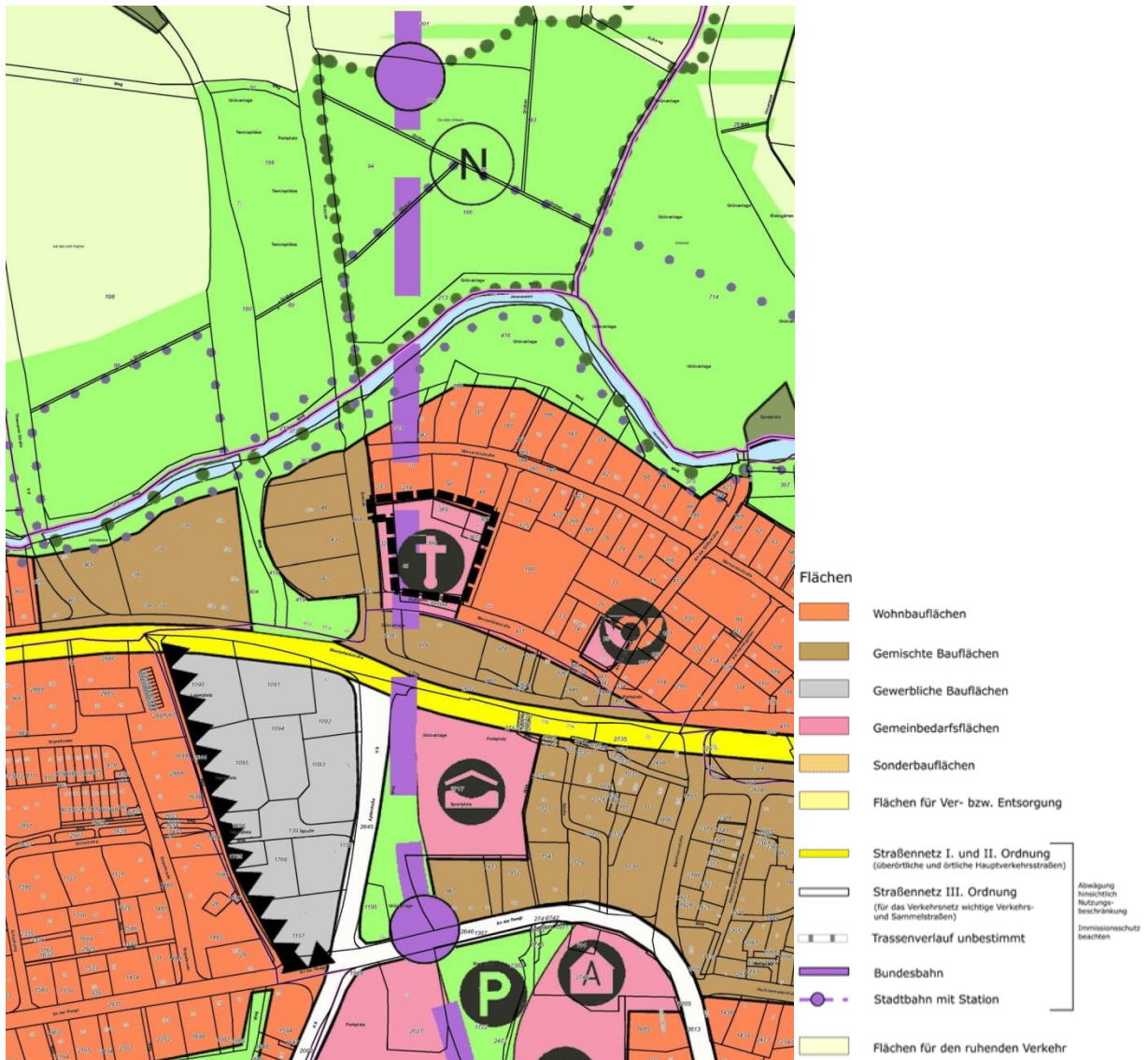
Übersicht rechtsverbindlicher B-Plan Nr. II/2/19.02 „Erdsiek“ (Verkleinerung)
mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches



**Übersicht rechtsverbindlicher B-Plan Nr. II/2/19.02 „Erdsiek“ (Verkleinerung)
Ausschnitt des Neuaufstellungsbereiches**



Übersicht: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Verkleinerung)



Gemeinbedarf: Kirchliche Einrichtung