

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Stieghorst</b>	03.04.2014	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	29.04.2014	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/61.00 "Wohnen an der Schliemannstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB - Stadtbezirk Stieghorst -**

**Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens:**

- **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und**
- **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB**

### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung bzw. Änderung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Etat des ISB: Einnahmen durch Grundstücksverkauf

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

keine

### Beschlussvorschlag:

1. Für den Bereich zwischen der Detmolder Straße im Norden, der Schliemannstraße im Osten, dem Stichweg ausgehend von der Herderstraße im Süden mit östlicher Verlängerung und der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Bauzeile östlich der Herderstraße bzw. südlich des Schnellimbiss-Betriebs an der Detmolder Straße wird im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) der Bebauungsplan Nr. III/4/61.00 „Wohnen an der Schliemannstraße“ aufgestellt. Für die Grenzen des Plangebietes im Aufstellungsbeschluss ist die im Abgrenzungsplan im Maßstab 1:1.000 in blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/61.00 „Wohnen an der Schliemannstraße“ 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 gemäß § 3(1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB sind auf Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/61.00 „Wohnen an der Schliemannstraße“ durchzuführen.

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

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Stadt Bielefeld strebt die Veräußerung des 5.000 m<sup>2</sup> großen Flurstücks südlich der Detmolder Straße an einen Vorhabenträger an. Der Stadt entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Aufstellung 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 erforderliche Fachgutachten. Darüber hinaus sind auch die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen, z. B. zum Anschluss des Vorhabens an die angrenzenden Straßen durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag**

#### **Zu 1.**

Die Stadt Bielefeld ist Eigentümerin der Freifläche Flurstück 1133 in Flur 62, Gemarkung Bielefeld, südlich des Fast-Food-Restaurants an der Detmolder Straße in Höhe der Herderstraße. Angestrebt wird eine Veräußerung der 5.000 m<sup>2</sup> großen Fläche an einen Vorhabenträger zum Zwecke der Wohnbebauung.

Der interessierte Projektentwickler hat ein Plankonzept vorgelegt, dass eine Bebauung mit 8 Mehrfamilienhäusern mit 2 Vollgeschossen und einem Staffel- oder Attikageschoss vorsieht. Im unteren Gebäudebereich soll auch barrierefreier Wohnraum für ältere Menschen entstehen. Je Gebäude sind 5 Wohnungen geplant, so dass insgesamt etwa 40 Wohneinheiten neu entstehen können. Die Zufahrt erfolgt von der Detmolder Straße („rechts rein - rechts raus“) über eine getrennte Ein- und Ausfahrt über die Flurstücke 1673 und 767 im Nordosten der Fläche. Der bisher kleingewerblich genutzte Gebäudebestand soll im Zuge der Entwicklung abgerissen bzw. umgenutzt und durch die Zufahrt zum Neubaugebiet sowie durch einen zurückgesetzten Neubau mit einem Mehrfamilienhaus ersetzt werden. Im Quartierinnenbereich erfolgt die Erschließung über einen kleinen Erschließungsring, an dem auch die Stellplatzanlagen für die Mehrfamilienhäuser untergebracht werden.

Die Bauzeile an der Schliemannstraße im Osten umfasst in Höhe des Vorhabengrundstücks Grundstückstiefen von rund 60 bis 70 m. Diese Bauzeile und das bisher kleingewerblich genutzte Grundstück an der Detmolder Straße werden durch den Bebauungsplan Nr. III/4/08.00 erfasst (Überplanung im Jahr 1956 als ehemaliger Durchführungsplan nach Bielefelder BauO 1928 und Aufbaugesetz von 1950/1952), der die Bauzeile entlang der Schliemannstraße und tiefe rückwärtige (Nutz-)Gärten festgeschrieben hat und somit einer Nachverdichtung entgegensteht. Hier besteht bei einzelnen Anliegern Interesse an einer Hinterlandbebauung. Diese Zielsetzung wird aus städtebaulicher Sicht im Sinne einer flächensparenden Nachverdichtung ausdrücklich geteilt. Angesichts der heutigen Straßenrandbebauung an der Schliemannstraße und der tiefen Grundstücke sind Grundstücksteilungen mit einer neuen Bauzeile mit z.B. 4 Wohngebäuden sehr gut möglich.

Im Ergebnis soll für den beschriebenen Planbereich der Bebauungsplan Nr. III/4/61.00 „Wohnen an der Schliemannstraße“ aufgestellt werden. Übergeordnete Zielsetzung ist die Nutzung vorhandener

Reserveflächen innerhalb des Siedlungsbereichs zum Zwecke der Nachverdichtung und der Verbesserung des Angebots an unterschiedlichen Wohnformen. Die bisher kaum genutzte städtische Grünfläche wird als sehr geeignet für dieses Planungsziel bewertet. Die gleichzeitig mögliche rückwärtige Nachverdichtung der Bauzeile an der Schliemannstraße spricht ebenfalls für diese Vorgehensweise. Für die Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe gekennzeichnete „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ im Sinne des § 9 (7) BauGB verbindlich (Planungsstand Vorentwurf).

Der Bereich ist einschließlich der bisherigen Freifläche im Flächennutzungsplan ganz überwiegend als Wohnbaufläche und im Nordwesten an der Detmolder Straße kleinflächig als Mischbaufläche dargestellt. Das Planvorhaben entspricht diesen Zielsetzungen, der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Zu 2./3.**

Die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient der Sicherung und Weiterentwicklung von Bauland im Innenbereich. Damit kann dieser Bebauungsplan mit einer Gesamtgröße von rund 1,4 ha gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann abgesehen werden.

Die erste Vorprüfung der Umweltrelevanz und der fachplanerischen Belange hat gezeigt, dass zwar eine innerörtliche Grünfläche mit Baumbestand hiervon betroffen ist, dass diese Freifläche aber keine besonderen Nutzungsmöglichkeiten für das Umfeld bietet. Der jüngere Baumbestand auf der städtischen Fläche selber wird für relativ unkritisch gehalten. In den Randbereichen bestehen einige ältere Bäume (Birne, Walnuss, Hainbuche, Erle), deren eventueller teilweiser Erhalt im Planverfahren zu prüfen ist. Grundsätzlich wird erwartet, dass das Vorhaben „Nachverdichtung“ und das Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt aus Umweltsicht vertretbar sind. Im Planverfahren wird zudem eine schalltechnische Prüfung der Verkehrsgeräusche ausgehend von der Detmolder Straße und der Emissionen des Fast Food-Restaurants erforderlich. (Hinweis: Die umweltrelevanten Belange werden grundsätzlich auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.)

Nach § 13a BauGB kann auf eine Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3 (1) BauGB verzichtet werden. In diesem Planungsfall wird allerdings eine Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3 (1) BauGB für sinnvoll gehalten, da Bewohner und Anlieger durch das Vorhaben betroffen sein können.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Anlagen:**

<b>A</b>	<b>Bebauungsplan Nr. III/4/61.00 „Wohnen an der Schliemannstraße“</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Übersichtspläne</li><li>- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung</li></ul> Planungsstand: April 2014
----------	--