

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	20.11.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.12.2014	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-

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

BV Schildesche 20.02.2014, TOP 8 ö, STEA 18.03.2014, TOP 27.1 ö, Drucksachen- Nr. 6890/2009-2014

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 wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplanes einzuholen.

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 privater Bauherren veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine 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.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Für den Ausbau eines von der Straße Erdsiek abzweigenden öffentlichen Wegestückes zur Erschließung der neuen Bebauung nördlich der Kirche sollen die Erschließungsmaßnahmen - soweit möglich - durch Vertrag gemäß § 124 Baugesetzbuch (BauGB) privaten Erschließungsträgern übertragen werden.

Dadurch kann sich die Stadt 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. Andernfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) oder dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht.

Anmerkung:

Die erst in Verbindung mit der Umsetzung bzw. Genehmigung konkreter Vorhaben anfallenden Kosten für den Ausbau der Straße Stiftsfreiheit im Bereich der Stellplatzanlage (Erweiterung für den Ausfahrtsbereich) werden in einem entsprechenden Mehrkostenvertrag mit der Stadt Bielefeld (Amt für Verkehr) und dem Investor bzw. Bauherren geregelt.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.03.2014 nach erfolgter Beratung in der Bezirksvertretung Schildesche am 20.02.2014 für den Bebauungsplan Nr. II/2/19.05 "Wohnen an der Stiftsfreiheit" den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nach erfolgter Beratung in der Bezirksvertretung Schildesche am 20.02.2014 im Stadtentwicklungsausschuss am 18.03.2014 gefasst worden.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 3 (1) BauGB vom 05.05.2014 bis einschließlich 23.05.2014 im Bauamt eingesehen werden.

Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 15.05.2014 in der Kleinen Mensa der Martin-Niemöller-Gesamtschule, Apfelstraße 210, in Bielefeld-Schildesche in der Zeit von 18:00 Uhr bis ca. 18:45 Uhr statt.

Die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit von 29.04.2014 bis zum 06.06.2014.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der **Anlage A** der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Der Bebauungsplan ist nunmehr als Entwurf zu beschließen und für die Dauer eines Monats gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Rechtsgrundlagen / örtliche Gegebenheiten

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. II/2/19.02 mit nahezu identischem Geltungsbereich. Dieser setzt für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Einrichtungen fest.

Für den südlichen Teil des Plangebietes ist eine maximale Firsthöhe von 14 m festgesetzt. Auf der nördlichen Teilfläche ist eine offene dreigeschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von 7 und einer Firsthöhe von 13 m mit einem Satteldach von 30 - 45° Dachneigung und Firstrichtung festgesetzt.

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.

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.

Planungskonzept

Die Aufstellung 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 Plangebietsgröße beträgt ca. 0,5 ha.

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

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.

Um die planungsrechtliche Voraussetzung für die nunmehr angestrebte Nutzung zu schaffen, ist der Bebauungsplan entsprechend neu aufzustellen.

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.

Die nördliche Teilfläche des Plangebietes wird als ‚Reines Wohngebiet‘ gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Hier werden als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Weiterhin wird eine offene Bebauung festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 11,00 m. Zulässig sind in dem WR-Gebiet 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze; die zusätzliche Errichtung eines weiteren – nicht als Vollgeschoss geltenden – Geschosses (z.B. als Staffelgeschoss) wird ausgeschlossen.

Die verkehrliche Erschließung soll über die östlich der Straße Erdsiek gelegene öffentliche Grünfläche erfolgen.

Das von der Straße Erdsiek abzweigenden Wegestück soll als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, weil der Weg auf der Trasse für die Verlängerung der Stadtbahn (Linie 1) liegt, welche lt. MoBiel noch nicht aufgegeben worden ist.

Für den Fall eines späteren Stadtbahnbaus wird im Bebauungsplan zugleich vorsorglich eine Privaterschließung von der Straße Stiftsfreiheit vorgesehen. Öffentliche Kanäle sind nicht herzustellen.

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz.

Das Plangebiet kann mit Elektrizität und Gas versorgt werden.

Das Plangebiet ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Planungsauswirkungen

Durch den 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.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

Anlagen:

Anlage A

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.05
"Wohnen an der Stiftsfreiheit"**
(Stand Januar 2014)

Verfahrensstand: Vorentwurf

- **Pläne zum Vorentwurf**
Nutzungsplan und Gestaltungsplan (Verkleinerung)
- **Auswertung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens**
Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie
der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Anlage B

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.05
"Wohnen an der Stiftsfreiheit"**
(Stand Oktober 2014)

Verfahrensstand: Entwurf

- **Übersichtsplan**
- **Nutzungsplan** (Verkleinerung)
- **Gestaltungsplan** (Verkleinerung)
- **Angabe der Rechtsgrundlagen**
- **Textliche Festsetzungen, Hinweise und Zeichenerklärungen**

Anlage C

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.05
"Wohnen an der Stiftsfreiheit"**
(Stand Oktober 2014)

Verfahrensstand: Entwurf

- **Begründung**