

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	19.02.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	03.03.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.01 "Studentenwohnen Stennerstraße" für eine Teilfläche südlich der Storchsbreite und östlich der Stennerstraße als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB - Stadtbezirk Schildesche -

**- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung von Planungsrecht/Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 "Studentenwohnen Stennerstraße" für eine Teilfläche südlich der Storchsbreite und östlich der Stennerstraße ist gemäß § 2 (1) BauGB neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.01 "Studentenwohnen Stennerstraße" soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich 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.
4. Die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.01 "Studentenwohnen Stennerstraße" ist auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung 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.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei

Finanzelle Auswirkungen:

Die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Kosten für die Stadt Bielefeld ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nicht.

Begründung zum Beschlussvorschlag:Zu 1.)

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Bebauung und Nutzung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Eine planungsrechtliche Beurteilung auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. II/1/25.00 scheidet aufgrund der grundlegend geänderten städtebaulichen Konzeption aus, die gegenüber dem Ursprungsplan mit deutlichen Baugrenzenüberschreitungen, wesentlich geringerer Geschossigkeit und einem geänderten Zuschnitt der Sammelstellplatzanlagen einhergeht.

Zu 2./3.)

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Zu 4./5.)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden, um weitere planungsrelevante Informationen und Abwägungsmaterialien für die Erarbeitung des Entwurfs zu erlangen.

Kurzfassung der Planungsziele:Verfahren und Flächennutzungsplan

Die Planfläche liegt inmitten des Wohnsiedlungsbereichs im Norden von Gellershagen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt hier bereits seit langer Zeit Wohnbauflächen dar. Daraus ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. II/1/25.00 für das Gebiet zwischen Babenhauser Straße, Splittenbreite, Voltmannstraße und der ehemaligen Gemeindegrenze Babenhausen schon in den 1970er Jahren entwickelt worden. Er setzt überwiegend reine Wohngebiete WR nach BauNVO fest. Auf dieser Grundlage ist im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans Nr. II/1/25.01 ein sechs- bis achtgeschossiges Wohnhaus als Studentenwohnheim errichtet worden. Diese Nutzung wird auch weiterhin angestrebt, vorgesehen ist dabei eine komplette Neubebauung und in

dem Zuge eine städtebauliche Neuordnung. Die Planung ist somit weiterhin aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungskörpers und ist allseits von Bebauung umgeben. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten liegen nicht vor, UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet und der hier insbesondere maßgebliche Schwellenwert von höchstens 2 ha versiegelbarer Fläche nach § 19 (2) BauNVO wird allein aufgrund der geringen Plangebietsgröße deutlich unterschritten. Die Voraussetzungen für eine Planaufstellung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB liegen somit hier vor.

Örtliche Gegebenheiten

Rund um das Plangebiet befinden sich entlang der Stennerstraße, der Storchsbreite und der Barlachstraße durchgängig Wohngebäude mit zugehörigen Gartenflächen. Die städtebauliche Gestalt und die Bauvolumina sind dabei sehr unterschiedlich. Die Bebauung im Plangebiet selbst sticht durch ihre Größe mit 65 m Länge und sechs bis acht Vollgeschossen im Eckbereich Stennerstraße/Storchsbreite deutlich heraus. Vorgelagert befindet sich ein eingeschossiger Flachdach-Bungalow mit Ziergarten, die weiteren Freiflächen sind zur Stennerstraße i.W. als Rasenflächen gestaltet, in Richtung Osten folgen überwiegend versiegelte Freiflächen als Stellplätze.

Südlich liegen weitere große Gebäude des Geschosswohnungsbaus ebenfalls mit Flachdach und teils drei, überwiegend vier Vollgeschossen. Auch hier sind die umgebenden Freiflächen weitgehend als Rasenflächen ausgebildet, vereinzelt und in kleineren Gruppen stehen darin große Laubbäume. Im Südwesten liegen jenseits der Stennerstraße zweigeschossige Reihenhäuser, auch hier mit Flachdach. Westlich davon verläuft ein Abschnitt des großräumigen öffentlichen Grünzugs durch den Siedlungsbereich zwischen Babenhauser Straße und Splittenbreite insgesamt. Gegenüber der bestehenden Stellplatzzufahrt im aktuellen Plangebiet führt ein Weg von der Stennerstraße in diesen Grünbereich hinein. Nördlich des Wegs beginnt eine ältere, kleinteilige und durchgängig giebelständige Bebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen und Satteldächern mittlerer und steilerer Neigungen. Auf der Nordseite gegenüber des Plangebiets besteht eine ähnliche Bebauung mit einem Vollgeschoss und teils genutzten Dachräumen. Letztere steht durchgängig traufständig zur Storchsbreite.

Der Geltungsbereich ist durch die Stennerstraße und die Storchsbreite erschlossen. An der Stennerstraße liegt unmittelbar vor dem Plangebiet eine Bushaltestelle.

Die Planfläche soll weiterhin insgesamt für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden. Die Anlass gebende Projektplanung sieht wiederum die Errichtung einer Studentenwohnanlage vor.

Planungsziele

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erneuerung der gegebenen Wohnbebauung zu ermöglichen und eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende, städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen. Konkret vorgesehen ist der Rückbau des vorhandenen Studentenwohnheims und der Bau als Studentenwohnanlage aus mehreren Baukörpern.

Die Zielsetzung der Wohnbauentwicklung ist im Flächennutzungsplan bereits langjährig vorbereitet und vor Ort umgesetzt. Auf Grundlage einer privaten Entwicklungsabsicht wird nun die bauliche Neuordnung unter Beibehaltung der Wohnnutzung angestrebt. Der Bestand stellt sich als großformatige „Wohnscheibe“ erheblicher Höhe dar. Bei der Neuordnung soll anhand heutiger städtebaulicher Vorstellungen eine geringere Geschossigkeit und Höhenentwicklung angestrebt werden. Somit ist eine hofbildende Bebauung aus mehreren Gebäuden unterschiedlicher Grundfläche mit bis zu vier Vollgeschossen vorgesehen, die eine stärkere strukturelle Verbindung

mit dem südlich benachbarten baulichen Bestand aufnimmt. Damit soll auch der Maßstabssprung der Bebauung im Plangebiet zu dem Siedlungsbestand im Norden und Westen abgemildert werden. Insgesamt soll der südliche Eckbereich Stennerstraße/Storchsbreite mit einer Fläche von etwa 0,7 ha neu definiert werden.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens sollen neben der Definition der Geschossigkeit auch Vorgaben zu den Bauhöhen getroffen werden, die zur Stennerstraße und nach Süden die vier Vollgeschosse näher definieren und nur im Nordosten, in Richtung der angrenzenden Parkpalette ein zusätzliches Staffelgeschoss ermöglichen. Damit werden positive Wirkungen der geplanten Neuordnung und Nachnutzung im vorhandenen städtebaulichen Umfeld vorbereitet. Als Grundlage für die Entwicklung angemessener Höhenvorgaben sollen parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten Höheneinmessungen des Geländes und der prägenden umgebenden Gebäude erfolgen. Auf dieser Grundlage sowie auch unter Berücksichtigung der konkret bekannten Projektplanung werden die Festsetzungen ausgearbeitet.

Nach der bisherigen, Anlass gebenden Projektplanung sind etwa 226 Wohnheimplätze vorgesehen. Dies ergibt einen Stellplatzbedarf von etwa 76 Stellplätzen. Diese sollen, wie auch im Bestand, im Süden und Osten der Planfläche untergebracht werden. Am Rand der vorhandenen Stellplatzanlage befinden sich außerhalb des aktuellen Geltungsbereichs einzelne Laubbäume, deren Kronentraufen teils in die Planfläche hineinragen. Auch diese sollen eingemessen und in der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Löseke
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Anlagen:

A	<p>Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage im Stadtbezirk (o.M.) - Abgrenzungsplan Bebauungsplan (M 1:1.000 i.O., verkleinert) - Geltender Bebauungsplan Nr. II/1/25.00 (Baunutzungs-/Baugestaltungsplan, Ausschnitt aus der 5. Änderung - Übersicht, M 1:1.000 i.O., verkleinert) - Geltender Bebauungsplan Nr. II/1/25.00 (Baunutzungs-/Baugestaltungsplan, Ausschnitt aus der 5. Änderung - Detail, M 1:1.000 i.O., verkleinert) - Abbildung 1: Luftbild als Bestandsplan (o.M.) - Abbildung 2: Plankonzept und Projekt Studentenwohnen (M 1:500 i.O., verkleinert) - Abbildung 3: Geplante Nutzungsart, Baufelder, Bauvolumen, Stellplatzflächen (o.M.) <p>Planungsstand: Vorentwurf, frühzeitige Beteiligungen</p>
B	<p>Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung <p>Planungsstand: Vorentwurf, frühzeitige Beteiligungen</p>

