

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	26.11.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.12.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 15 "Wohngebiet Fürfeld" für das Gebiet östlich der Großdornberger Straße und nördlich der Wertherstraße gemäß

§ 2 Abs. 1 BauGB

- Stadtbezirk Dornberg -

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur Prüfdichte der Umweltprüfung

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

Schaffung 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/G 15 „Wohngebiet Fürfeld“ für Flächen östlich der Großdornberger Straße und nördlich der Wertherstraße ist gemäß § 2 (1) BauGB aufzustellen.
Für die genaue Grenze des Geltungsbereiches ist die im Abgrenzungsplan vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die für die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 15 „Wohngebiet Fürfeld“ erforderliche Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB soll in dem in dieser Vorlage (Anlage C) dargestellten Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad durchgeführt werden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist auf Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. II/G 15 „Wohngebiet Fürfeld“ durchzuführen.
4. 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 Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes sowie zur Herstellung der Grünflächen (Kinderspielplatz) sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die Kosten für die zur äußeren und inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen und deren Unterhaltung sowie der öffentlichen Grünanlagen (Kinderspielplatz) werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Dress & Huesmann erarbeitet.

Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro soll zeitnah abgeschlossen werden.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ G 15 „Fürfeld“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen für Wohnbauzwecke geschaffen werden.

Die Lage des Plangebietes im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und damit im baulichen Außenbereich sowie die -aufgrund Größe der Neuversiegelungsfläche- zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern ein normales Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung. Bei der Größe des Plangebietes ist die Festsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Durch den Bebauungsplan Nr. II/ G 15 „Fürfeld“ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/ G 6 „Am Freibad“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Örtliche Gegebenheiten und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Dornberg, südöstlich der Großdornberger Straße und nordöstlich der Wertherstraße.

Es wird derzeit vorwiegend als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich bereits vorhandene Wohnbebauung und das ehemals als Gärtnereibetrieb genutzte Eckgrundstück zwischen Wertherstraße und Großdornberger Straße.

Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich die angrenzende Bebauung der Siedlungsbereiche Glienicker Weg und Spandauer Allee.

Die im nördlichen Bereich vorhandenen Gebäude Großdornberger Straße 34 und 36 auf dem Flurstück 2746 sollen in ihrer Bebauungsstruktur erhalten bleiben. Das dazugehörige Hinterland wird zugunsten neuer Wohnbaugrundstücke überplant.

Planungsvorgaben Bisherige planungsrechtliche Situation

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich heute um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Das Plangebiet überlagert im Südwesten einen kleinen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/G 6 „Am Freibad“.

Durch den Bebauungsplan Nr. II/ G 15 „Fürfeld“ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/ G 6 „Am Freibad“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Änderungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die Planung entspricht folglich dem Anpassungsgebot des § 1 (4) BauGB.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ist die Festsetzung eines Wohngebietes beabsichtigt. Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

Vor dem Hintergrund des Ratsbeschlusses vom 25.06.2015 zur langfristigen Sicherung von preisgünstigem Mietwohnungsraum wird im weiteren Verfahren geprüft, in welchem Umfang und in welcher Form entsprechende Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes umgesetzt werden können.

Anlass und Ziele der Planung / Plankonzept

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Stadtbezirk Dornberg in verschiedenen Nachfrage-Segmenten. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Ziel der Planung ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes mit unterschiedlichen Wohnformen, in dem die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser möglich sein sollen.

Innerhalb des Plangebietes soll die Errichtung von Wohngebäuden in verschiedenen Nachfrage-Segmenten ermöglicht werden. So sollen im überwiegenden Teil des Plangebietes Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig sein, während im Südwesten auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Nahbereich zu den dort vorhandenen Mehrfamilienhäusern zulässig sein soll.

Es können je nach Grundstückgröße und Gebäudetyp ca. 100 neue Wohneinheiten im nördlichen Teil und ca. 55 Studentenwohnungen oder ca. 27 normale Wohnungen im südwestlichen Teil des Plangebietes neu geschaffen werden.

Die grundlegende Struktur der Planung innerhalb der heutigen Ackerfläche wird durch Grünflächen und die verkehrlichen Erschließungen erzeugt. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ist ein Grünzug mit integriertem Fuß- und Radweg geplant, der sowohl an die Wertherstraße als auch im Nordosten an den dort bestehenden Fußweg (Verbindung von Spandauer Allee und Großdornberger Straße) anschließen soll. Ein weiterer Grünzug mit integriertem Fuß- und Radweg soll von Nordwesten nach Südosten verlaufen und über die südöstliche Plangebietsgrenze hinaus an den Glinicker Weg anschließen. In dem Bereich, in dem die beiden Grünzüge aufeinander treffen ist die Anlage eines Spielplatzes als Quartiersplatz geplant.

Die verkehrliche Erschließung soll über die Errichtung von Stichstraßen von der Großdornberger Straße erfolgen, die die äußere Erschließung des Plangebietes bildet. Eine verkehrliche Anbindung ist, mit Ausnahme der vorstehend beschriebenen Fuß- und Radwegeverbindung, nicht vorgesehen.

Die innere Erschließung besteht aus drei von der Großdornberger Straße in das Plangebiet führenden Sticherschließungen. Die nördlichste dieser Stichstraßen führt zu den südlich der Bestandsbebauung Großdornberger Straße Nr. 34 und 36 gelegenen Baumöglichkeiten. Die Bestandsbebauung soll in die Neuplanung integriert und erhalten werden. Die Sticherschließungen erlauben zudem Bauabschnittsbildungen in dem Plangebiet.

Für den äußersten südwestlichen Teil des Plangebietes (ehemaliger Gärtnereibetrieb) sieht eine Investorenplanung die Errichtung eines kreisförmigen Geschosswohnungsbaus vor, in der Studentenwohnungen den Mix der Wohnungstypen im Plangebiet komplettieren, sodass eine breit gefächerte Zielgruppe von der Planung angesprochen werden kann.

Es soll ein Gebäude entstehen, das bei der Situation als Auftakt zum besiedelten Raum als „Visitenkarte“ und Stadteinfahrt dient. Hierzu ist bewusst ein von der umliegenden Bebauung deutlich abweichendes Gebäude bereits hochbaulich konzipiert worden.

Für das Plangebiet ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 in offener Bauweise geplant. Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen soll gemäß § 16 BauNVO über die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von (II-III) und maximaler Trauf- und Firsthöhen (6,50-7,00m bzw. 10,00-12,00m) begrenzt werden.

Bis auf das neu geplante Gebäude im südwestlichen Teil sollen die neuen Gebäude mit geneigten Dächern ausgeführt werden.

Umweltprüfung / Umweltbelange

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ G 15 „Fürfeld“ ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen.

In der Anlage Teil C wird der erforderliche Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung“ dargestellt. Die Aussagen sind nicht abschließend und werden im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung weiter detailliert.

Der Umweltbericht -als gesonderter Teil der Begründung gemäß § 2a BauGB- wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet und fortgeschrieben.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bielefeld – West. Schutzfestsetzungen sowie Festsetzungen gem. §§ 25 und 26 LG sind nicht vorhanden. Die Fläche liegt in einem Bereich, für den das Entwicklungsziel Erhaltung dargestellt ist und wird zu ca. 1/3 bereits baulich genutzt. Der überwiegende Teil unterliegt einer ackerbaulichen Nutzung. Gehölzstrukturen befinden sich ausschließlich im Bereich der bebauten Grundstücke.

Weiteres Vorgehen:

Auf Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anhang:
Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches / Luftbild

Anlagen:

A	Bebauungsplan Nr. II/G/15 „Wohngebiet Fürfeld“ -Vorentwurf- (Stand Oktober 2015) (ohne Maßstab) <ul style="list-style-type: none">• Übersichtsplan (Verkleinerung)• Bestandsplan (Verkleinerung) • Gestaltungsplan Vorentwurf (Verkleinerung)
B	Bebauungsplan Nr. II/G/15 „Wohngebiet Fürfeld“ -Vorentwurf- (Stand Oktober 2015) <ul style="list-style-type: none">• Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen der Planung
C	Bebauungsplan Nr. II/G/15 „Wohngebiet Fürfeld“ -Vorentwurf- (Stand Oktober 2015) <ul style="list-style-type: none">• Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Grundlage für den Umweltbericht zum Bebauungsplan)

Anhang zur Beschlussvorlage:

Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



Luftbild (ohne Maßstab)



