

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	12.05.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	24.05.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

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

- Stadtbezirk Schildesche –

- erneuter Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

BV Schildesche 19.02.2015, TOP 7, StEA 03.03.2015, TOP 17.1, Drucksachen-Nr. 0992/2014-2020
 BV Schildesche 19.11.2015, TOP 8, StEA 01.12.2015, TOP 23.1. Drucksachen-Nr. 2193/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“ für eine Teilfläche südlich der Storchsbreite und östlich der Stennerstraße wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf für die erneute Offenlage beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.01 ist mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats gemäß § 4a(3) BauGB erneut öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 4a(3) i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

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

3. Parallel zur Offenlegung sind gemäß § 4a (2) und § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf für die erneute Offenlage einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative des Studierendenwerks Bielefeld veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten des Studierendenwerks Bielefeld bearbeitet. Dieses übernimmt auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Nach erfolgter Beratung in der Bezirksvertretung Schildesche am 19.02.2015 hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 03.03.2015 für den Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“ den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst. Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB vom 13.04.2015 – 04.05.2015 durch Auslage der Unterlagen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung im Bauamt unterrichtet. Zusätzlich fand ein öffentlicher Unterrichts- und Erörterungstermin für Bürgerinnen und Bürger am 21.04.2015 im Gemeinschaftsraum der Freiwilligen Feuerwehr, Löschabteilung Gellershagen, Barlachstraße 100 in Bielefeld statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (1) BauGB vom 20.03.2015 bis zum 24.04.2015.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat vom 05.02.2016 bis einschließlich zum 07.03.2016 durch Offenlage der Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs sowie der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen im Bauamt stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 21.01.2016 und Bitte um Stellungnahme bis zum 07.03.2016.

Die Äußerungen der Öffentlichkeit sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der bisherigen Beteiligungsschritte vorgebracht wurden, sind in der **Anlage A** dieser Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie der fortentwickelten Planung des Studierendenwerks hat sich das Erfordernis ergeben, den Bebauungsplan in Bezug auf die Berücksichtigung eines weiterhin notwendigen Mobilfunkmasts nach der Offenlage zu ändern. Dazu wurde der Entwurf des Bebauungsplans für die erneute Offenlage erarbeitet.

Der Bebauungsplan kann nunmehr wiederum als Entwurf beschlossen und für die Dauer eines Monats gemäß § 4a(3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden.

Kurzfassung der Planungsziele:

Rechtsgrundlagen / örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans II/1/25.00, der ebenso das weiträumige Umfeld umfasst. Dieser setzt hier ein reines Wohngebiet (WR) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0. Im Bereich des Plangebiets ist eine geschlossene Bauweise mit 6 – 8 Vollgeschossen definiert. Zudem sind im Nordosten und im Süden/Südwesten größere zusammenhängende Stellplatzflächen ausgewiesen. Eine entsprechende Bebauung ist vorhanden. Auf dem bisherigen Wohnheim steht ein Mobilfunkmast mit Antennen verschiedener Betreiber und einer Höhe von etwa 30 m über Grund.

Das bauliche Umfeld stellt sich als unterschiedlich ausgeprägter Wohnsiedlungsraum dar. Im Nordosten grenzt eine Parkpalette an das Plangebiet. Die Wohnbebauung im Norden und Westen ist kleinteilig und vorrangig durch Einfamilienhäuser mit Satteldach und 1–2 Geschossen geprägt. Die angrenzenden Flächen im Süden sind mit mäandrierenden, größeren Mehrfamilienhäusern in 3–4 geschossiger Bauweise und Flachdach bebaut.

Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Planflächen als Wohnbauflächen dar. Somit wird der Bebauungsplan, der weiterhin ein reines Wohngebiet vorsieht, aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Planungskonzept

Das Studierendenwerk Bielefeld betreibt das Studentenwohnheim an der Stennerstraße bereits seit langer Zeit. Dieses ist auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. II/1/25.00 als 6–8 geschossiges, scheibenartiges Gebäude ausgeprägt. Das heutige Wohnheim entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und ist baufällig. Das Studierendenwerk als Eigentümer hat sich nach eingehender Prüfung dafür entschieden, das Gebäude mit seinen 226 Wohnheimplätzen abzureißen und durch mehrere gegliederte Neubauten in hofförmiger Aufstellung zu ersetzen. Die Anzahl der Wohnheimplätze soll dabei gleich bleiben und auf die neuen Baukörper verteilt werden. Diese sind insgesamt deutlich niedriger geplant, als das bisherige Gebäude. Die Verringerung auf vier Vollgeschosse, teils zuzüglich Staffelgeschoss, sorgt gegenüber dem Bestand für eine verträglichere Einfügung in das bauliche Umfeld. Zudem schafft die hofförmige Stellung der Gebäudekörper neue städtebauliche Qualitäten. Die kleinteiligere Bebauung und das „Forum“ im Inneren bieten mehr Privatsphäre und steigern die Wohnumfeldqualität. Dies wird zusätzlich durch eine künftige Begrünung der ebenfalls neu zu ordnenden Stellplatzanlagen bestärkt, die bisher in

gleichem Umfang und an gleicher Stelle völlig ungegliedert und vollständig versiegelt bereits vorhanden sind.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung des Studentenwohnheims und die städtebauliche Neuordnung des gesamten Wohnheimgrundstücks zu schaffen, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/25.01 erforderlich. Die Änderungen gegenüber dem bisherigen Planungsrecht beziehen sich dabei i.W. auf die Verteilung der überbaubaren Flächen, die Verringerung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bei gleichzeitiger Neueinführung von Vorgaben der maximalen Bauhöhen und die Anpassung der Flächen für Kfz-Stellplätze. Die Nutzungsart selbst bleibt bestehen und passt sich weiterhin in das vorhandene reine Wohngebiet (§ 3 BauNVO) ein.

Da die Zahl der Wohnheimplätze nicht verändert werden soll, gilt das gleiche auch für die erforderliche Zahl der Kfz-Stellplätze. Diese liegt nach bauordnungsrechtlichen Anforderungen für 226 Wohnheimplätze bei 76 Stellplätzen für Kfz. Hinzu kommen erforderliche Fahrradstellplätze, die nach Rücksprache mit dem Studierendenwerk teils innerhalb und teils zwischen den einzelnen Gebäuden der Gesamtanlage und somit insgesamt innerhalb der neuen überbaubaren Flächen untergebracht werden sollen.

Mit der Verringerung der Geschossigkeit und Bauhöhe bei gleichzeitiger Beibehaltung der Kapazität und unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen an ein Studentenwohnheim geht naturgemäß gegenüber der bisherigen hohen, zentral erschlossenen „Wohnscheibe“ eine etwas vergrößerte Grund- und Geschossfläche einher. Die künftigen Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 als Höchstmaß nach § 17 BauNVO liegen somit etwas höher als die Vorgaben des Bestandsplans. Anders als im Ursprungsplan wird künftig eine offene Bauweise festgesetzt, da dies der geplanten städtebaulichen Gestalt mit Gebäuden unter 50 m Länge und mit Einhaltung von Grenzabständen sowie auch der entsprechenden bauordnungsrechtlichen Abstandserfordernisse zwischen den Gebäuden auf dem Plangrundstück selbst entspricht.

Die Erschließung erfolgt weiterhin über zwei Zufahrten von der Stennerstraße und der Storchsbrede zu den Stellplatzflächen, die in ihrer Lage beibehalten werden. Der direkte Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz bleibt gewahrt. Die vorhandene Bushaltestelle an der Stennerstraße bleibt ebenfalls bestehen, auf der Planfläche könnte sie durch einen entsprechenden Unterstand ergänzt werden. Zwischenzeitlich liegt jedoch eine Genehmigung für den Unterstand bereits vor, demnach soll dieser innerhalb der öffentlichen Straßenfläche errichtet werden.

Die Entwässerung erfolgt über den Anschluss an bestehende Kanäle. Die vorhandene Infrastruktur für die Versorgung mit Elektrizität und Gas kann sinnvoll fortgenutzt werden.

Planungsauswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. II/ 1/ 25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“ ersetzt die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/ 1/ 25.00, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Weiteres Vorgehen

Das Studierendenwerk hat im Rahmen der geplanten Neuordnung und Neubebauung eine Beseitigung des bestehenden Mobilfunkmasts und eine Kündigung der entsprechenden

Nutzungsverträge angestrebt. Dabei hat sich jedoch herausgestellt, dass ein Ersatzstandort im Umfeld nicht umsetzbar ist und dass ein gänzlicher Verzicht auf den Mast dazu führen würde, dass das mobile Internet und Handynetz großräumig für den umgebenden Wohnsiedlungsbereich entfallen würde. Daher ist eine Neuerrichtung des Masts auf den Neubauten sowie eine temporäre Lösung für die Bauzeit erforderlich. Um dies im Bebauungsplan zu berücksichtigen, werden zusätzliche Regelungen für die Höhe des Masts getroffen. Daher ist ein zusätzlicher Beteiligungsschritt erforderlich. Mit Blick auf die Bedeutung der Mobilfunkversorgung des Umfelds und die Höhe und Sichtbarkeit des temporären freistehenden und letztlich neuen Masts auf einem der künftigen Gebäude kann der Kreis der Betroffenen nicht konkret eingegrenzt werden, so dass dafür eine erneute Offenlage nach § 4a(3) BauGB durchzuführen ist.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurden zum Entwurf für die erneute Offenlage ausgearbeitet, die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sowie aus der Offenlage und Behördenbeteiligung wurden in Abstimmung mit fachlichen Belangen in die Planunterlagen eingearbeitet. Im Ergebnis wird nun vorgeschlagen, die Planunterlagen als Entwurf für die erneute Offenlage zu beschließen.

Der nächste Schritt im Planverfahren ist die erneute Offenlage gemäß § 4a(3) i.V.m. § 3 (2) BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“ für die erneute Offenlage soll daher mit Begründung und den bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (2) und § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB soll parallel zur erneuten Offenlegung erfolgen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“ A.1 Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB A.2 Auswertung der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB Planungsstand: Entwurf für die erneute Offenlage, April 2016
B	Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“ – Übersichtspläne, Nutzungsplan, Gestaltungsplan – Textliche Festsetzungen Planungsstand: Entwurf für die erneute Offenlage, April 2016
C	Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“ – Begründung Planungsstand: Entwurf für die erneute Offenlage, April 2016