

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	02.03.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	14.03.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 "Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144" für eine Teilfläche nördlich der Wertherstraße und östlich der Voltmannstraße als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB - Stadtbezirk Schildesche -

Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens:

- **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan**
- **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. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 "Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144" für eine Teilfläche nördlich der Wertherstraße und östlich der Voltmannstraße ist gemäß § 2 (1) BauGB aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 "Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144" soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 "Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144" 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.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

5. Gemäß § 4 (1) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans einzuholen

Finanzelle Auswirkungen:

Die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. 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 eine Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 notwendig. Eine planungsrechtliche Beurteilung auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans scheidet aufgrund der grundlegend geänderten städtebaulichen Konzeption aus.

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 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“ 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 im Westen der Stadt Bielefeld im Siedlungszusammenhang. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind hier i.W. Wohnbauflächen dargestellt, die im südlichen Bereich durch die Darstellung des Straßennetzes I. und II. Ordnung überlagert werden. Daraus ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. II/1/33.00 für das Gebiet zwischen Voltmannstraße, Bültmannshof, Wertherstraße und Teutoburgerwald schon in den 1970er Jahren entwickelt

worden. Dieser setzt überwiegend reine Wohngebiete WR und in Teilen auch allgemeine Wohngebiete WA nach BauNVO fest. Im Bereich des Plangebiets sind Stellplätze innerhalb des allgemeinen Wohngebiets festgesetzt. Auf dieser Grundlage ist im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 die vorhandene Stellplatzanlage entwickelt worden. Im Zuge der vorliegenden Planung soll auf diesen Flächen eine ergänzende Bebauung für ein Studierendenwohnheim ermöglicht werden. In der Projektplanung ist gleichzeitig die Erhaltung der Stellplatzfläche beabsichtigt. Dies soll erreicht werden, indem die neuen Gebäude aufgeständert werden. Die Planung ist 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 bereits aufgrund der geringen Plangebietsgröße deutlich unterschritten. Die Voraussetzungen für eine Planaufstellung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB liegen somit hier vor.

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Stellplatzanlage des Studierendenwerks mit 95 Stellplätzen und einer Garage dar. Davon sind 22 Stellplätze der Morgenbreite 2 (Verwaltungsgebäude des Studierendenwerks, Flurstück 209, Flur 39) und 51 Stellplätze einschließlich der Garage dem vorhandenen Studentenwohnheim Wertherstraße 148 in direkter nordöstlicher Nachbarschaft zugeordnet. Die übrigen 23 Stellplätze sind frei zugänglich, sie werden von Studierenden sowie auch von Bewohnern und Besuchern der umgebenden Mehrfamilienhäuser genutzt. Die Fläche ist nahezu vollständig versiegelt. Die Stellplatzreihen sind durch Pflanzbeete mit einzelnen Laubbäumen aufgelockert. Im Osten und Südosten befinden sich in Randlage zudem eine Trafostation mit dem Volumen einer Garage und eine Einzelgarage. Zur Wertherstraße besteht eine relativ dichte Randbegrünung durch eine Böschung mit alleearartig gepflanzten Laubgehölzen

Das Plangebiet ist wie die umliegenden Flächen mit Mehrfamilienhäusern über eine Stichstraße an die Wertherstraße angebunden.

Im Westen grenzt eine eingeschossige Parkpalette mit zusätzlichen Stellplätzen im Untergeschoss an, die über eine Zufahrtsrampe im Nordwesten der Wendeanlage der Stichstraße erschlossen ist. Nördlich dieser Stichstraße befinden sich drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils drei Vollgeschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss. Im nordöstlichen und östlichen Anschluss bestehen eine 7-8 geschossige Zeilenbebauung mit Flachdach sowie ein 4-5 geschossiges, gegliedertes Mehrfamilienhaus, jeweils mit Satteldächern auf den einzelnen Gebäudeabschnitten. Diesen Gebäuden ist ebenfalls eine Parkpalette vorgelagert.

Die Bebauung südlich der Wertherstraße ist heterogen mit i.W. zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhausbebauung mit teilweise genutztem Dachraum. Zudem sind dort Flachdachgebäude vorzufinden, die mit einem Staffelgeschoss im dritten Obergeschoss ausgebildet sind.

Das Umfeld weist einen durchgrünten Charakter auf. Die Flächen zwischen den nördlich benachbarten Gebäudekörpern sind mit Rasenflächen und lockeren Gehölzstrukturen ausgestattet. Der insgesamt grüne Charakter wird gestärkt durch einen öffentlichen Grünzug nördlich der Mehrfamilienhäuser sowie den Teutoburger Wald südlich der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Wertherstraße. Zum nördlichen Grünzug, der in das innerstädtische Grünflächennetz des Stadtbezirks eingebunden ist, bestehen öffentliche fuß-/radläufige Wegeverbindungen.

Planungsziele

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist eine konkrete Projektplanung des Studierendenwerks Bielefeld, das an dieser Stelle die Errichtung einer Studentenwohnanlage vorsieht. Dabei soll die bisherige Stellplatzanlage erhalten werden.

Die städtebauliche Konzeption sieht zwei aufgeständerte Gebäudekörper entlang der Wertherstraße über der neu zu ordnenden Stellplatzanlage vor. Durch die Neuordnung sollen die bisher bestehenden, vier direkten Zufahrten aus der öffentlichen Straße in einer Zufahrt gebündelt werden. Die Anzahl der Stellplätze soll etwa wie im Bestand (96 Stellplätze inkl. einer Garage) bestehen bleiben.

Die zwei geplanten Gebäudekörper des Studierendenwohnheims sind bislang in drei bewohnten Vollgeschossen vorgesehen und sollen insgesamt Platz für ca. 62 Studierende bieten. Die Stellplatzebene unterhalb der aufgeständerten Baukörper ist aufgrund ihrer lichten Höhe ebenfalls als Vollgeschoss zu werten. Die Gebäude werden über kurze Fußgängerbrücken vom Bürgersteig der Wertherstraße erschlossen. Durch die Anordnung der beiden Gebäudekörper entlang der Wertherstraße wird der Straßenraum städtebaulich deutlicher gefasst. Neben einer teilweisen Gestaltung der Stellplatzfläche mit etwa Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster, sollen die Gebäude jeweils ein begrüntes Flachdach erhalten, um der verbleibenden, starken Versiegelung zu begegnen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets durch ergänzende Neubauten des Studierendenwohnheims bei gleichzeitiger Beibehaltung der bestehenden Stellplatzanlage sicherzustellen. Die wesentliche Änderung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht liegt in der neuen Überbaubarkeit der Flächen. Die Nutzungsart soll weiterhin in Anlehnung an die umgebende Bebauung gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Zielsetzung der Wohnbauentwicklung ist im Flächennutzungsplan bereits langjährig vorbereitet und im Umfeld bereits umgesetzt.

Um die Bebauung auf dem schmalen, langgezogenen Grundstück zu ermöglichen, ist die Regelung einer geringfügigen Überschreitungsmöglichkeit der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für allgemeine Wohngebiete von 0,4 erforderlich. Die GRZ soll im Plangebiet daher mit 0,45 festgesetzt werden. Aufgrund der Erhaltung der vorhandenen Stellplatzanlage werden die Außenanlagen, insbesondere mit Stellplätzen, Zuwegungen und Zufahrten, die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO von bis zu 50 % deutlich überschreiten. Daher ist eine Ausnahmeregelung zur weitergehenden Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von bis zu 0,95 vorgesehen. Analog zur GRZ und der geplanten dreigeschossigen Wohnbebauung zusätzlich der als Vollgeschoss zu wertenden Parkebene wird die Geschossflächenzahl mit 1,8 festgelegt und überschreitet somit ebenfalls die nach § 17 BauNVO definierte Obergrenze.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen als Gesamthöhe (GHmax) soll eine verträgliche Einbindung in das bauliche Umfeld gewährleisten und in Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse eine Anlehnung an die baulichen Höhen im südlichen und nördlichen Umfeld sichern.

Die neu geordnete Stellplatzanlage wird mit 97 Stellplätzen i.W. den gleichen Umfang aufweisen, wie der Bestand (95 Stellplätze inkl. einer Garage). Anhand von Erfahrungswerten im direkten Umfeld der Universität liegt der Stellplatzbedarf für ein Studierendenwohnheim mit 62 Wohnheimplätzen bei 16 Stellplätzen. Die dem Verwaltungsgebäude des Studierendenwerks an der Morgenbreite 2 zugeordneten 22 Stellplätze und die dem Studierendenwohnheim Wertherstraße 148 zugeordneten 51 Stellplätze können somit weiterhin hier gesichert werden. Unter Berücksichtigung dieses konkreten Stellplatzbedarfs verbleibt auch künftig ein Potenzial für eine freie Nutzung, wie bisher. Dieses liegt dann noch bei 8 Stellplätzen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A	<p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“</p> <ul style="list-style-type: none">- Übersichtspläne und Planzeichnung <p>Planungsstand: Vorentwurf, Januar 2017</p>
B	<p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“</p> <ul style="list-style-type: none">- Begründung <p>Planungsstand: Vorentwurf, Januar 2017</p>