Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	22.06.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	27.06.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H24 "Alter Postweg / Potsdamer Straße" für das Gebiet südlich des Alten Postweges und westlich der Potsdamer Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Stadtbezirk Heepen -

- Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 110901 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Überschlägige Kostenschätzung:

- Schülerbeförderung: ca. 500,-€ / Jahr

- erhöhende Kosten für die Grünunterhaltung des Spielplatzes am Hallenbad / Pastor-Kruse-Straße durch dessen Aufwertung: ca. 2.275,-€ / Jahr

- erhöhende Miet- und Pachtzahlungen für den Spielplatz: ca. 402,- €

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

Aufstellungsbeschluss: BV Heepen, 21.01.2016, Top 7

StEA, 02.02.2016, Top 25.1, Drucksachen-Nr. 2314/2014-2020

Hinweis

Bei Umsetzung der Planung können ca. 42 Wohneinheiten entstehen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/H24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ für das Gebiet südlich des Alten Postweges und westlich der Potsdamer Straße wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf ist mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

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

3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplanes einzuholen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit der Planung verbunden sind, einschließlich der erforderlichen Fachgutachten, zu tragen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch ein Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt begleitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag zwischen der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Durch die erstmalige planungsrechtliche Festsetzung von Wohn- und Mischgebieten ergibt sich ein zusätzlicher Spielflächenbedarf. Dieser soll durch die Aufwertung und Erweiterung der Spielfläche am Hallenbad / Pastor-Kruse-Straße abgedeckt werden. Daraus ergeben sich Kosten in Höhe von etwa 32.500 €. Diese Kosten sind vom Investor zu tragen. Die Übernahme dieser Kosten wird bis zum Satzungsbeschluss vertraglich geregelt.

Durch die Aufwertung des Spielplatzes am Hallenbad / Pastor-Kruse-Straße, erhöhen sich die laufenden Kosten für dessen Grünunterhaltung um etwa 2.275 €/Jahr und für die Miet- und Pachtzahlung des Umweltamtes an den ISB um etwa 402 €/Jahr.

Für die Schülerbeförderung fallen Kosten von etwa 500 €/Jahr an.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.)

Am 02.02.2016 wurde im Stadtentwicklungsausschuss der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs gefasst. Auch wurde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

Im März / April 2016 erfolgte daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu konnten die Planunterlagen einschließlich der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bezirksamt Heepen sowie im Bauamt in der Zeit vom 07. März 2016 bis einschließlich 01. April 2016 eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 17.03.2016 ein Unterrichts- und Erörterungstermin für die Öffentlichkeit. Im Zeitraum Anfang Februar bis Mitte März 2016 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

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

Zu 2./3.) Wenn der vorliegende Bebauungsplan als Entwurf beschlossen wird, werden die Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB einschließlich der umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung können die Planunterlagen von jedermann eingesehen und Anregungen zu der Planung vortragen werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Entwurfs erfolgen.

Zu 4.) Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Ebenfalls befindet sich das Plangebiet in einer Umgrenzung für Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Für die im Plangebiet angestrebten Nutzungen werden die Flächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie als Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO überplant. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Von dieser Möglichkeit soll bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht werden.

Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst. Ziel der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung der Fläche des Plangebietes als „Gemischte Baufläche“.

Ziele und Zwecke der Planung:

Örtliche Gegebenheiten:

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Bielefeld im Ortsteil Heepen. Es befindet sich in der Nähe des Ortskerns südlich des Schulzentrums und wird im Norden vom Alten Postweg und im Osten von der Potsdamer Straße umfasst. Hier besteht eine Gemengelage aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen. Im südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs wurden die gewerblichen Nutzungen inzwischen aufgegeben, eine Nachfolgenutzung findet nicht statt. Auf den Grundstücken befinden sich Gewerbe-/ Produktionshallen, ein dreigeschossiger Büroanbau sowie kleinere Nebengebäude.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes besteht ein Einfamilienhaus mit einem gärtnerisch gestalteten Außenbereich sowie ein Hotel / Gasthof mit Biergarten. Die beiden Teilbereiche werden durch eine Stichstraße des Alten Postwegs voneinander getrennt.

Insgesamt umfasst das Plangebiet des Bebauungsplans die Flurstücke 875 (tlw.), 876, 1608, 1609 sowie 1976. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,94 ha.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Potsdamer Straße im Osten sowie dem Alten Postweg im Norden. Die dargestellte Verkehrsfläche auf dem Flurstück 1976 ist eine Sackgasse – eine Befahrung von der Potsdamer Straße ist nicht möglich.

Planungsrechtlich ist das Gebiet bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Umfeld des Geltungsbereiches ist städtebaulich heterogen geprägt. Die westlich des Plangebietes gelegenen Flächen sind durch wohnbauliche Nutzungen geprägt. Die südlich gelegenen Flächen sind durch Gewerbehallen sowie den Gewerbebetrieben zugeordnete Wohnnutzungen gekennzeichnet. Die Flächen östlich des Plangebietes sind durch Geschosswohnungsbau sowie Gesundheitseinrichtungen geprägt. Die Flächen nördlich des Plangebietes sind durch das Schulzentrum geprägt. Westlich und östlich des Schulzentrums grenzt eine heterogene Wohnbebauung an. Das Nahversorgungszentrum des Ortsteils Heepen befindet sich in ca. 300 - 400 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes.

Planungsziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ soll eine Nachfolgenutzung im Wesentlichen zu Wohnbauzwecken auf ehemals gewerblich genutzten Flächen vorbereitet werden. Ziel ist es, die ungenutzten Flächenanteile in dieser ortskernnahen und gut erschlossenen Lage zu aktivieren und entlang der Umfassungsstraßen auch künftig ein gewisses Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen, die das Wohnen nicht wesentlich stören und sich verträglich in die vorhandenen Nutzungsstrukturen einfügen.

Die bestehenden gewerblichen Objekte sind seit mehreren Jahren leerstehend und seit der Produktionsstilllegung hat es keine weitere gewerbliche Folgenutzung auf den Flächen gegeben. Aufgrund der vorhandenen Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe sind die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten hier eingeschränkt. Eine Festigung von gewerblichen Nutzungen wird aufgrund des bestehenden Konfliktpotenzials mit der vorhandenen benachbarten Wohnbebauung hier nicht als sinnvoll angesehen. Das Baukonzept sieht die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern am Alten Postweg vor. An der Potsdamer Straße soll ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Insgesamt können etwa 42 Wohneinheiten neu entstehen.

Die nördlich angrenzende Bestandsbebauung, die sowohl durch Wohnnutzung als auch durch ein Hotel / Gasthof mit Biergarten gekennzeichnet ist, wird ebenfalls Bestandteil der Neuaufstellung des Bebauungsplanes. In diesem Bereich sollen zum einen der Bestand und zum anderen Weiterentwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich abgesichert werden.

Seit einigen Jahren besteht in Bielefeld eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten Wohnungsbau bzw. im unteren Mietpreissegment. Eine Entspannung ist nach Wohnungsmarktbericht 2016 (S. 10) bis 2019 nicht absehbar. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 25.06.2015 und 17.11.2016, vgl. Drucksachen-Nr. 1333/2014-2020 und 3992/2014-2020) in allen Bebauungsplänen „künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

Die Anwendung dieses Beschlusses soll in einem ergänzenden Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld geregelt werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage

A	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“</p> <p>Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> – Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange – Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
B	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“</p> <p>Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 1/2017 „Gemischte Baufläche Alter Postweg“)</p>
C	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Entwurf – Nutzungsplan / Gestaltungsplan - Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise <p>Planungsstand: Mai 2017</p>
D	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“</p> <ul style="list-style-type: none"> –Begründung <p>Planungsstand: Mai 2017</p>