

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	30.11.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	05.12.2017	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	14.12.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G3 "Kreuzkrug" (Wohnprojekt Zittauer Straße) für das Gebiet südlich der Zittauer Straße, westlich der Straße Vulsiekshof, nördlich der Babenhauser Straße und östlich der Görlitzer Straße im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

- **Stadtbezirk Dornberg** -

- **Beschluss über Stellungnahmen**

- **Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechtes, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Schülerbeförderung: ca. 4.200,00€ / Jahr

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

Änderungsbeschluss: BV Dornberg, 08.09.2016, Ö, TOP 8

StEA, 20.09.2016, Ö, TOP 24.2, Drucksachen-Nr. 3493/2014-2020

Entwurfsbeschluss: BV Dornberg, 09.03.2017, Ö, TOP 10

StEA, 14.03.2017, Ö, TOP 17.1, Drucksachen-Nr. 4367/2014-2020

Hinweis: Bei Umsetzung der Planung können im Geschosswohnungsbau ca. 20 Wohneinheiten entstehen.

Beschlussvorschlag:

- Die Äußerungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/G 3 werden gemäß Anlage A 1 zur Kenntnis genommen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/G 3 wird gemäß der Anlage A 2.2 stattgegeben (lfd. Nrn. 1, 3).
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/G 3 werden gemäß der Anlage A 2.3 beschlossen.
4. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/G 3 "Kreuzkrug" (Wohnprojekt Zittauer Straße) für das Gebiet südlich der Zittauer Straße, westlich der Straße Vulsiekshof, nördlich der Babenhauser Straße und östlich der Görlitzer Straße, wird mit der Begründung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
5. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Schülerbeförderung fallen ggf. jährlich Kosten in Höhe von ca. 4.200,- € an.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Initiator des Vorhabens 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 Änderung des Bebauungsplans wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Am 20.09.2016 (vgl. *Drucksachen-Nr. 3493/2014-2020*) wurden der Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße) und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom Stadtentwicklungsausschuss nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Dornberg gefasst. Auch wurde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

Im November/Dezember 2016 erfolge daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt in der Zeit vom 21.11.2016 bis einschließlich 09.12.2016 eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 29.11.2016 ein Unterrichts- und Erörterungstermin. Im Zeitraum Ende September 2016 bis Anfang November 2016 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden abgewogen und, 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.

Am 14.03.2017 (vgl. Drucksachen-Nr. 4367/2017-2020) wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Entwurfsbeschluss zur Bebauungsplanänderung Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße) nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Dornberg am 09.03.2017 gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur Bebauungsplanänderung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.05.2017 bis einschließlich 06.06.2017 sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind in der Zeit vom 20.03.2017 bis einschließlich 01.05.2017 nur wenige Stellungnahmen zur Bebauungsplanänderung vorgebracht worden. Die wesentlichen Inhalte sind zusammen mit der zugehörigen Stellungnahme der Verwaltung der Anlage A 2.2 zu entnehmen. Auswirkungen auf die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung haben sich aus den eingegangenen Stellungnahmen nicht ergeben, eine erneute Offenlage ist demzufolge nicht erforderlich.

Die von der Verwaltung in der Anlage A 2.3 vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen haben überwiegend einen klarstellenden, redaktionellen Charakter.

Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge haben, sind hiermit nicht verbunden.

Hauptpunkt der Planänderungen ist das Einfügen eines Höhenfestpunktes mit Höhenangabe und die damit verbundene Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe in m ü. NHN. Zudem wurden gegenüber dem Entwurf die textlichen Festsetzungen in Bezug auf die Höhenfestsetzungen und die Begründung geringfügig geändert, ergänzt bzw. konkretisiert.

Die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße) wurden entsprechend angepasst.

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße) liegt im Stadtteil Großdornberg im Bezirk Dornberg. Das Plangebiet wird im Norden durch die Zittauer Straße, im Osten durch die Straße „Vulsiekshof“, im Süden durch die Babenhauser Straße und im Westen durch die Gebäude an der Görlitzer Straße begrenzt. Über diese öffentlichen Verkehrsflächen wird der Änderungsbereich erschlossen.

Nördlich, östlich und westlich grenzen Wohnnutzungen an. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 719, 730, 732, 737, 208 sowie 204 von Flur 2 der Gemarkung Großdornberg. Die Fläche des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 0,62 ha.

Im Süden des Plangebiets befinden sich sowohl ein zweigeschossiges Zweifamilienhaus als auch ein dreigeschossiger Geschosswohnungsbau. Im östlichen Bereich des Plangebiets sind dreigeschossige Wohngebäude vorhanden. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich an der Zittauer Straße eine unbebaute, ca. 1900 m² große Fläche, die derzeit als Grabeland genutzt wird.

Die nördlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen sind durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt. Östlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine vier- bis sechsgeschossige Wohnblockbebauung. Südlich der Babenhauser Str. besteht eine Waldfläche. Die westlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen sind überwiegend mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut.

Bisheriges Planungsrecht / Planungsziele

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“, der für diesen Bereich reines Wohngebiet (WR) festsetzt und drei- bzw. viergeschossige Bebauung ermöglicht.

Für den Bereich der heutigen Grabelandnutzung an der Zittauer Straße ist nicht überbaubare Fläche des WR mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausgewiesen. Diese Nutzung sollte gemäß damaliger Plankonzeption der angrenzend geplanten Wohnanlage zugeordnet werden. Die Fläche wurde jedoch nicht benötigt, da die dreigeschossige Bebauung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Grundstücksverhältnisse umgesetzt wurde.

Durch diese Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung insbesondere auch der bisher unbebauten Fläche (derzeitiges Grabeland) mit Wohnbebauung geschaffen. Außerdem wurden für die bereits bebauten Flächen im Plangebiet die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und damit weitere Nutzungsoptionen ermöglicht. Um die derzeitigen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, orientieren sich die Festsetzungen an der Bestandssituation.

Gemäß politischer Beschlusslage von 2016 soll in allen Bebauungsplänen künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden. Zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld wurde zwischenzeitlich ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die Umsetzung dieser Verpflichtung regelt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Die beabsichtigten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Änderung des Bebauungsplans ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/G 3 als Satzung zu beschließen. Der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage

A1

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße)

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB

- A 1.1) Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- A 1.2) Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

A2

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße)

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB

- A 2.1) Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
- A 2.2) Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
- A 2.3) Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

B

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße)

- Bebauungsplan Satzung – Nutzungsplan, Gestaltungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

C

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße)

- Begründung - Satzung