

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	30.11.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	05.12.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/36.00 "Wohnquartier Grünewaldstraße" für das Gebiet südlich der Dürerstraße, westlich der Schloßhofstraße sowie östlich und nördlich der Bebauung entlang der Cranachstraße als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB

- Stadtbezirk Dornberg -

- Aufstellungsbeschluss

- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der 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.)

Aufstellungsbeschluss vom 09.11.2000 (BV), 21.11.2000 (StEA)

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können insgesamt ca. 700 WE (Wohneinheiten) entstehen. Davon sind ca. 420 WE (60%) als Studentenwohnungen geplant. Von den restlichen im Geschosswohnungsbau geplanten ca. 280 WE (40%) sollen ca. 70 WE (25%) öffentlich gefördert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Das mit Aufstellungsbeschluss vom 21.11.2000 eingeleitete Verfahren für den Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 "Grünewaldstraße" wird eingestellt.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Der Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 "Wohnquartier Grünewaldstraße" für das Gebiet südlich der Dürerstraße, westlich der Schloßhofstraße sowie östlich und nördlich der Bebauung entlang der Cranachstraße ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen.

Für die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist die im Abgrenzungsplan vorgenommene Grenze des räumlichen Geltungsbereichs verbindlich.

3. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/36.00 "Wohnquartier Grünewaldstraße" soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans durchzuführen.
6. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.
7. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

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 Tischmann & Schrooten erarbeitet.

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

zu 1.)

Bereits im Jahr 2000 wurde mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/36.00 „Grünewaldstraße“ begonnen, da die Ausweisungen des seit 1963 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes II/1/24.00 „Dürerstraße“ nicht den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich entsprechen. Da ein gemeinschaftliches Vorgehen aller Eigentümer (Solidaritätsprinzip) für die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens bzw. vertraglichen Regelungen (Dreiecksvertrag) damals nicht gelungen ist, ruhte das Planungsverfahren und wurde nach der frühzeitigen Beteiligung nicht weitergeführt.

zu 2.)

Inzwischen liegen der Stadt die erforderliche Entwicklungsabsicht und die Zustimmung zum gemeinschaftlichen Vorgehen aller Eigentümer vor. Die Eigentümer haben in diesem Zusammenhang die Abwicklung an eine Investorengemeinschaft übertragen.

Entsprechend zeitgemäßer Anforderungen ist die Planung neu aufzubauen bzw. zu überarbeiten. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich insbesondere zur planerischen Sicherung des berührten Teilabschnitts des überörtlichen Grünzugs und einer potenziellen Baufläche nördlich der Cranachstraße vergrößert.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen für Wohnbauzwecke sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“ geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 überplant im nordöstlichen und nordwestlichen Bereich auch kleinere Flächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. II/1/34.00 (öffentliche Grünfläche) und Nr. II/1/37.00 (Landwirtschaftliche Fläche).

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/36.00 sollen die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. II/1/24.00, II/1/34.00 und II/1/37.00 ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

zu 3.) bis 6.)

Seit 2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Nachverdichtung im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind nach derzeitigem Kenntnisstand gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europ. Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Die Fläche liegt im Innenbereich und ist an drei Seiten umbaut. Für bereits wesentliche Teile bestehen durch den Bebauungsplan Nr. II/1/24.00 „Grünewaldstraße“ Baurechte.).
- Die zu erwartende Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 liegt unterhalb von 20.000 m² (hier rd. 18.120 m²).

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, kann und wird auch auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen.

zu 7.)

Der Bebauungsplan wird nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dennoch ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Stadt Bielefeld ist bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, vorrangig zu reaktivieren. Die in Teilbereichen geplante Inanspruchnahme der bisher der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der Grünnutzung vorbehaltenen Flächen arrondiert einen vorhandenen bzw. geplanten Siedlungsbereich, der zudem im fußläufigen Einzugsbereich der geplanten Stadtbahnverlängerung liegt und fügt sich somit in das Stadtgefüge ein.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Örtliche Gegebenheiten und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist trotz bestehendem Planungsrecht eine bislang unbebaute Fläche. Vorrangig liegen intensiv genutzte Ackerflächen vor.

Im nördlichen Teil werden sie durch die ca. 4,5 m Breite öffentliche Verkehrsfläche durchschnitten, die ohne befestigte Randstreifen oder seitliche Fußwege von Nord nach Süd die Dürerstraße mit der Holbeinstraße verbindet. Im südlichen Abschnitt wird auf der Ostseite der unbefestigte Seitenstreifen von den angrenzenden Wohnnutzungen als straßenbegleitende Stellplatzfläche genutzt.

Ungefähr im mittleren Bereich der Grünwaldstraße zweigt nach Westen eine Zufahrt zur bestehenden Hofstelle Cranachstraße 7a und 7b ab. Die Hofstelle besteht mit der Hausnummer 7a aus einem zweigeschossigen Hauptgebäude mit Wohnnutzungen und einem ca. 45° geneigtem Krüppelwalmdach, das auf der nördlichen Traufseite ein ebenfalls zweigeschossiges Nebengebäude aufweist, hier mit ca. 45° geneigtem Satteldach. Bei der Hausnummer 7b handelt es sich um ein kleinteiligeres, eingeschossiges Fachwerkgebäude, das ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt wird. Am Westrand der Hofstelle befinden sich drei aneinandergebaute, vor allem landwirtschaftlich nutzbare Nebengebäude. Da die landwirtschaftliche Nutzung nicht aufrecht erhalten wird, die beiden Wohngebäude aber im Grundsatz trotzdem erhalten werden sollen, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und parallel in der Projektentwicklung für die Hofstelle insgesamt nach einer geeigneten, zukünftigen Nutzung zu suchen.

Im Plangebiet liegen verschiedene Höhenunterschiede vor, so z.B. von der Hofstelle herunter zum Eckbereich Dürerstraße / Schloßhofstraße mit rund 9 m und herunter zum Eckbereich Holbeinstraße / Grünwaldstraße mit rund 3 m.

Das Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch ausgedehnte, verdichtete Wohnnutzungen. Im Bereich Dürerstraße und Schloßhofstraße / Altdorferstraße sind dies ein- bis viergeschossige, zeilenartig verbundene Baukörper mit Flachdächern. Insgesamt prägend ist hier die Drei- und Viergeschossigkeit. Schloßhofstraße und Dürerstraße stellen die Hauptsammelstraßen dar. Die Altdorferstraße ist untergeordnet als Erschließungsring in die Schloßhofstraße eingehängt.

Die Holbeinstraße im Süden und die von dort nach Norden abgehende Cranachstraße binden weitere Wohnnutzungen an, hier vornehmlich in ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach oder mit ca. 35° – 38° geneigten Dächern.

Im Nordwesten zum Plangebiet befindet sich ein inselartiges Waldstück. Im Norden, derzeit jenseits der ca. 5 m breiten, seitlich unbefestigten Verlängerung der Dürerstraße, schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen als Teil des freien Landschaftsraums an. Mit der Wittebreite Nr. 59 und der Dürerstraße Nr. 90 liegen hier in der Nähe des Plangebiets zwei kleinere, ein- bis zweigeschossige und vorrangig zu Wohnzwecken genutzte Hofstellen.

Südlich bzw. unmittelbar auf der Fläche der heutigen Dürerstraße ist die zukünftige Verlängerung der Stadtbahnlinie 4 samt Endhaltepunkt vorgesehen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Plankonzept

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die Voraussetzungen für die planungsrechtliche und städtebauliche Neuordnung des Plangebiets insbesondere für Maßnahmen des Wohnungsbaus geschaffen werden.

Das übergeordnete Planungsziel liegt in der geordneten Weiterentwicklung der bestehenden Wohnnutzungen im Bereich Dürerstraße/Schloßhofstraße sowie in der allgemein städtischen Zielsetzung, in räumlicher Nähe zum Universitäts- bzw. Fachhochschulstandort zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnnutzungen einen Beitrag zu leisten.

Angestrebt wird die Festsetzung eines *allgemeinen Wohngebiets* gemäß § 4 BauNVO. Das konkrete Projekt mit rund 700 verschiedenartigen Wohnformen und einem Schwerpunkt an studentischem Wohnen von ca. 40 % soll sich insgesamt verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Die vom Rat der Stadt Bielefeld zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossene 25 %-Quote, soll in Bereichen angesetzt bzw. zu decken sein, die nicht das studentische Wohnen betreffen. Zu erwarten sind nach derzeitigem Planungsstand dadurch ca. 70 WE öffentlich geförderte Wohneinheiten.

Ausgehend von Schloßhofstraße und Holbeinstraße führen zwei separate Planstraßen in das Innere der neuen Wohnbauflächen. Die Grünewaldstraße wird in ihrem Verlauf hierzu in Teilabschnitten eingebunden. Am Nordrand bindet eine weitere Planstraße hier geplante Gebäude an und stellt zudem eine Verbindung zum Stadtbahnendhaltepunkt her.

Es sind zwei- bis viergeschossige Baukörper vorgesehen, die block- oder punktiert konzipiert wurden. Lediglich entlang der Stadtbahnlinie ist u.a. zur Unterbringung von kleinteiligen Einrichtungen der Infrastruktur ein riegelartiger Baukörper angeordnet.

Zur Schaffung von Wohnraum, aus gestalterischen Gründen und zur Abtreppung von Gebäudehöhen gegenüber benachbarter Bestandsbebauung, werden neben unterschiedlichen Geschossigkeiten gezielt auch Staffelgeschosse eingesetzt.

Westlich der Bebauung wird durch einen festzusetzenden öffentlichen Grünzug das südlich des Plangebiets verzweigte überörtliche Wege- und Grünsystem aufgenommen, um hierdurch im Norden zur freien Landschaft eine Anbindung planerisch zu sichern und an Stelle der heutigen Ackernutzungen die Verlängerung des Grünzugs umsetzen zu können.

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 / Ausschnitt rechtskräftige Bebauungspläne

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/36.00
„Wohnquartier Grünewaldstraße“**

- Bestandsplan mit Legende
- Gestaltungsplan mit Legende
- Gestaltungsplan (Geländeschnitte)
- Gestaltungsplan (3D-Modell)

Planungsstand: Vorentwurf (Oktober 2017)

B**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/36.00
„Wohnquartier Grünewaldstraße“**

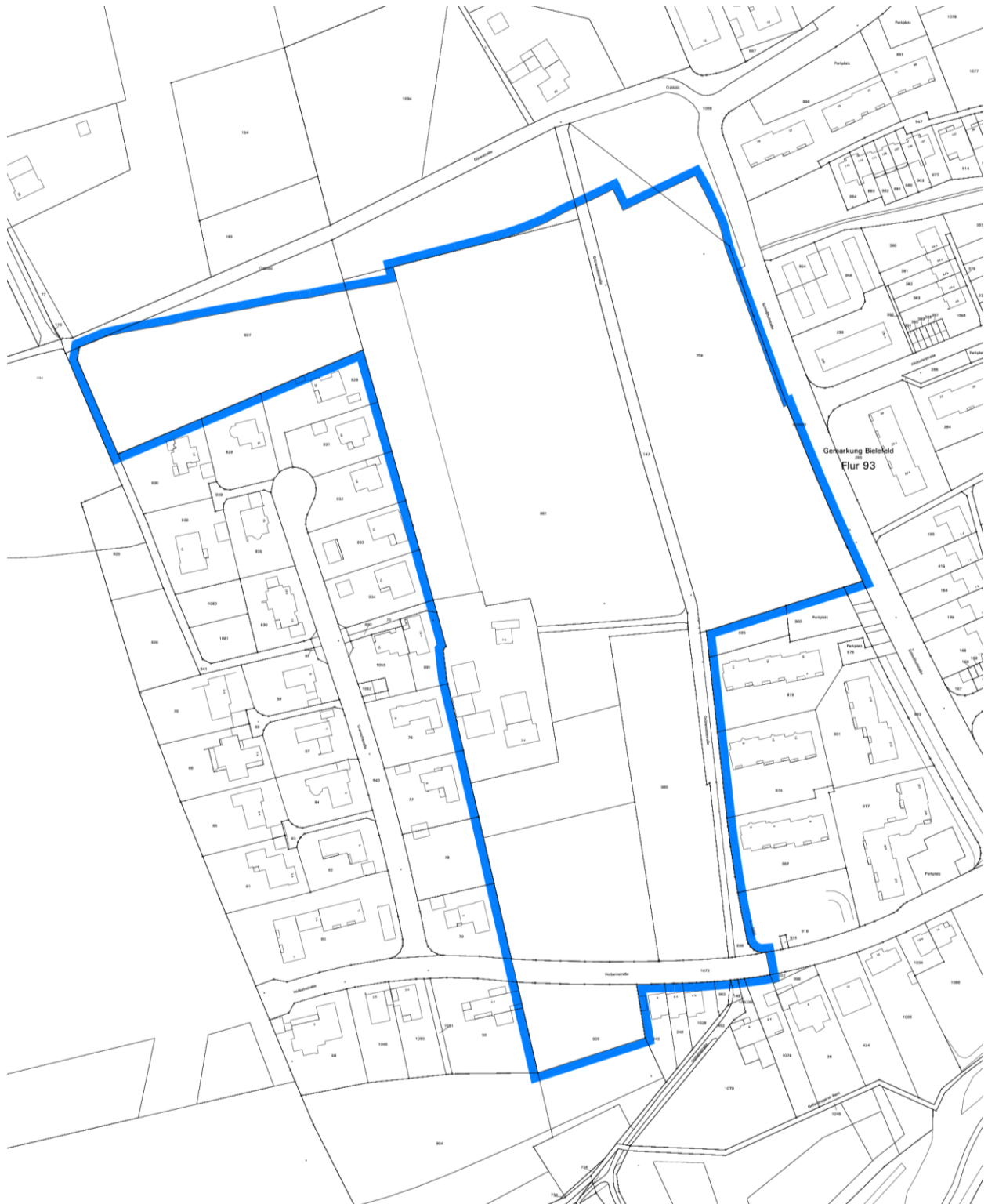
- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: Vorentwurf (Oktober 2017)

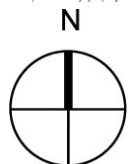
Anhang zur Beschlussvorlage

Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)

Planungsstand: Vorentwurf (Oktober 2017)



genordet / Maßstab im Original 1:1.000 (hier verkleinert)

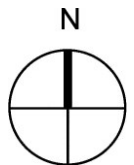


Luftbild (ohne Maßstab)

(Quelle: Online-Kartendienst Stadt Bielefeld, Stand 2014)



genordet / ohne Maßstab



Ausschnitt rechtskräftige Bebauungspläne (ohne Maßstab)

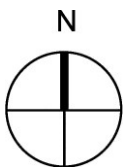
B-Plan Nr. II-1-24.00 „Grünwaldstraße“

(seit dem 03.08.1963 rechtsverbindlich)

(1. Änd. 1964 u. 2. Änd. 1966 für den Bereich östl. der Schlosshofstr.)

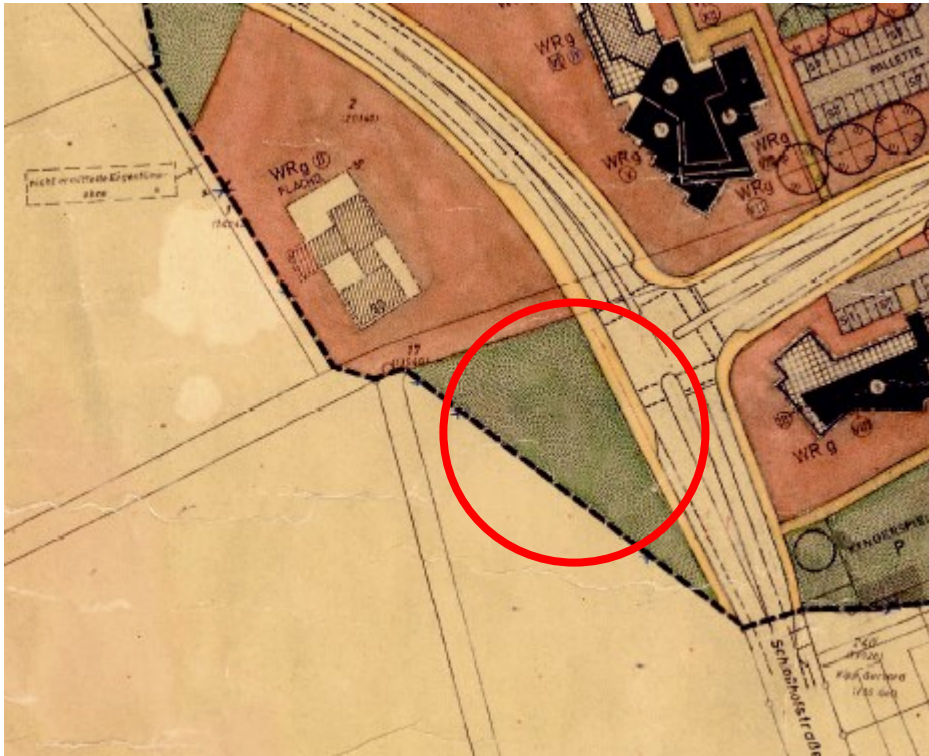


genordet / Maßstab im Original 1:1.000 (hier verkleinert)



B-Plan Nr. II-1-34.00

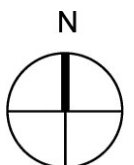
(seit dem 16.12.1972 rechtsverbindlich)



(tlw. überlagerter Bereich setzt öffentliche Grünfläche fest)

B-Plan Nr. II-1-37.00

(seit dem 22.03.1978 rechtsverbindlich)



(tlw. überlagerter Bereich setzt Landwirtschaftliche Fläche fest)