

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	01.03.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	06.03.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr.I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp) für das Gebiet nördlich der Genfer Straße und westlich des Schäferkamps im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Stadtbezirk Brackwede -

Änderungsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung entstehen ca. 12 neue Wohneinheiten, von denen mindestens 50% öffentlich gefördert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp) für das Gebiet nördlich der Genfer Straße und westlich des Schäferkamps ist gemäß § 2 (1) BauGB zu ändern (1. Änderung). Für die genauen Grenzen des Änderungsgebietes ist die im Abgrenzungsplan eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 12 Teilplan B ist gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Änderung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.
4. Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp) ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke durchzuführen

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten, einschließlich der Kosten für Fachgutachten, zu übernehmen. Die Bebauungsplanänderung wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Soweit erforderlich, soll mit dem Investor ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Der Bedarf an Spielfläche soll voraussichtlich durch die Aufwertung des benachbarten, vorhandenen Spielplatzes gedeckt werden. Die Kosten sind im weiteren Verfahren zu ermitteln und vom Investor zu tragen.

Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Anlass der Planung

Die bisher für eine Gemeinbedarfsnutzung vorbehaltenen stadteigenen, unbebauten Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 3.420 m² sollen veräußert und bebaut werden. Dabei soll neben der Errichtung einer Kindertagesstätte auf einer Teilfläche eine Wohnbebauung zum Tragen kommen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp) kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben.

Der Geltungsbereich erfasst ein bislang unbebautes Grundstück innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebiets. Die zulässige Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 20.000m². Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Es ergibt sich zudem keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 (1) BauGB zu verzichten.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Öffentlichkeit und insbesondere benachbarte Grundstückseigentümer Interesse an der Überplanung bzw. der künftigen baulichen Entwicklung dieses Areals haben.

Daher soll auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt werden. Ein

Öffentlichkeitstermin für Bürgerinnen und Bürger soll zeitnah stattfinden, um die vorgeschlagene Planung zu erörtern.

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp) liegt im südlichen Bereich des Ortsteiles Bielefeld-Quelle. Die Flächen-größe des Änderungsbereiches beläuft sich auf ca. 3.420 m².

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes und grenzt an der Westseite an einen Spielplatz, der im Norden in Waldfläche übergeht. Es handelt sich hierbei um eine Wiesenfläche, welche nicht bebaut ist. Es ist keine nennenswerte Vegetation auf dem Gelände vorhanden.

Das Siedlungsgebiet ist bereits weitgehend nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Lediglich einzelne unbebaute Restgrundstücke sind noch verblieben. Das städtebauliche Umfeld ist im Norden und Osten im Wesentlichen durch Wohnbebauung mit Doppel- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich mehrere Einfamilienhäuser. Südöstlich gelegen sind ebenfalls mehrere Mehrfamilienhäuser vorhanden.

Erschließung

Das Änderungsgebiet ist im östlichen Teil durch die Straße „Schäferkamp“ und im südlichen Abschnitt durch die „Genfer Straße“ unmittelbar erschlossen.

Planungsrechtliche Situation - Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird durch den Bebauungsplan Nr. I/Q 12 Teilplan B aus dem Jahr 2002 erfasst. Im Rahmen der damaligen Planaufstellung wurde für die Grundstücksteilfläche am Schäferkamp Ecke Genfer Straße eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten ausgewiesen. Es wurden großzügige überbaubare Flächen, eine GRZ von maximal 0,4, eine GFZ von maximal 0,6 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Das zweite Vollgeschoss war demnach im ausgebauten Dachgeschoss bei einer Dachneigung von 42° – 48° zulässig.

Planungsrechtliche Situation - Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld wird der Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt. Mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung soll im nördlichen Teilbereich Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und im südlichen Teilbereich entlang der Genfer Straße die Gemeinbedarfsfläche beibehalten werden. Aufgrund der geringen Größe des Allgemeinen Wohngebietes wird die beabsichtigte Bauleitplanung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Somit wird eine geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan nicht für erforderlich gehalten.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Es ist geplant, die bislang als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Freifläche zwischen dem bestehenden Wohngebiet auf der Ostseite des Schäferkamps und der Spiel- und Waldfläche auf der Westseite zu bebauen. Aus städtebaulicher Sicht ist die angestrebte Arrondierung sinnvoll.

Dabei soll die insgesamt ca. 3.420 m² große Fläche teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB und teilweise als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Das städtebauliche Plankonzept sieht eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern sowie einer Kindertagesstätte vor. Die geplanten Wohngebäude sollen zweigeschossig mit ausgebauten Satteldächern (Dachneigung 25° – 45°) umgesetzt werden. Die ebenfalls zweigeschossige Kindertagesstätte soll ein Flachdach erhalten.

Mit dem Bau der neuen Kindertagesstätte wird die Versorgung des gesamten Quartiers mit Kita-Plätzen gestärkt. Durch die angestrebte Wohnbaunutzung wird ein Beitrag zu dem dringend benötigten Wohnungsbau geleistet.

Die Kindertagesstätte verfügt über eine Grundstücksfläche von ca. 1.400 m², die restlichen ca. 2.020 m² stehen für die Wohnnutzungen zur Verfügung.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Änderungsgebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Höhenentwicklung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit maximal zwei (VG) festgesetzt. Durch ergänzende Vorgaben zu den Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen und der Vorgabe der überbaubaren Grundstücksflächen trägt die Planung dazu bei, dass sich die geplante Bebauung mit zwei Vollgeschossen verträglich in die umgebenden, aufgelockerten Bebauungsstrukturen einfügt. Die Festsetzungen orientieren sich an denen des Bebauungsplanes Nr. I/Q 12 Teilplan B.

Erschließung

Die Erschließung der Wohnbaugrundstücke soll über die Straße Schäferkamp erfolgen, die nördlich an die Marienfelder Straße und südlich an die Genfer Straße anbindet. Die Gemeinbedarfsfläche bietet darüber hinaus Erschließungsmöglichkeiten über die Genfer Straße.

Der Stellplatzbedarf soll durch Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Angesichts der derzeitigen Marktsituation bezüglich des Niedrigzins sowie des hohen Bedarfs an Wohnungen ist es schwierig, den sozialen Wohnungsbau voranzubringen. Zur langfristigen Sicherung preisgünstigen Mietwohnraums in Bielefeld greift die Stadt regulierend ein. Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung vom 17.11.2016 daher Folgendes beschlossen:

„In allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen wird künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten, sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren soll die oben genannte Beschlusslage durch einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld beachtet werden, der regelt, dass im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 50 % aller Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu erstellen sind.

Mit der vorliegenden Planung werden je nach Ausnutzung der vorhandenen Baumöglichkeiten insgesamt ca. 12 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ermöglicht.

Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung¹ fand am 13.11.2017 statt. Bei der Untersuchung wurden keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen. Es werden auch keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Zielarten durch das Vorhaben beseitigt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden nicht ausgelöst. Es sind somit auch keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

¹ Artenschutzrechtliche Untersuchung eine Grundstücksfläche im Zusammenhang mit der Änd. des B-Plans für den Bereich Schäferkamp in Bielefeld Quelle, November 2017, NZO GmbH, Piderits Bleiche 7, 33689 Bielefeld.

A	<p>Teil A</p> <p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp) (Stand Januar 2018)</p> <ul style="list-style-type: none">- Bebauungsplan-Vorentwurf, Nutzungsplan, Gestaltungsplan- Angabe der Rechtsgrundlagen- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise
----------	--

B	<p>Teil B</p> <p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp) (Stand Januar 2018)</p> <ul style="list-style-type: none">- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
----------	---

Anlage: Blaulinienplan (nicht maßstabsgerecht)

