

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	22.03.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.04.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 "Wohgebiet Auf der Breede" für einen Teilbereich östlich der "Fredeburger Straße", südlich "Lipper Hellweg", westlich der "Selhausenstraße" im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
- Stadtbezirk Stieghorst -

Aufstellungsbeschluss**Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit****Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung 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

Laufende Kosten für die Unterhaltung neu zu verlegender Kanalanlagen.

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

BV Stieghorst 23.11.2017, n.ö.

Hinweis: Bei der Umsetzung der Planung entstehen ca. 10 neue Wohneinheiten. Auf eine Umsetzung der 25 % Quote wird in diesem Einzelfall verzichtet, es erfolgt jedoch ein Hinweis auf die Möglichkeit zur Wohnungsbauförderung.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“ ist für einen Teilbereich östlich der „Fredeburger Straße“, südlich „Lipper Hellweg“, westlich der „Selhausenstraße“ gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern. Für die genauen Grenzen des Änderungsbereiches ist die im Übersichtsplan M.:1:500 (im Original) mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich 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.

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

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 (1) BauGB auf Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet auf der Breede“ durchzuführen.
4. Gemäß § 4 (1) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Derzeit wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag vorbereitet, über den die Kostenübernahme geregelt wird.

Für die Stadt Bielefeld entstehen zukünftig Kosten für die Unterhaltung der neu zu verlegenden Kanalanlagen.

Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der seit 1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“ setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Diese Festsetzung ist seither nicht umgesetzt worden. Zurzeit stellt sich die betroffene Fläche als mit Fichten bestandene Baulücke innerhalb umgebender Wohnbaugrundstücke dar. Zudem ist das Plangebiet topografisch durch seine Hanglage in Form eines von Westen nach Osten stark abfallenden Geländes geprägt.

Aufgrund der ungünstigen Randlage der Fläche und seiner insgesamt schlechten Erreichbarkeit, wurde der Spielplatz bis dato jedoch nicht ausgebaut. Aus grünplanerischer Sicht ist ein Ausbau zukünftig nicht zu erwarten und wird als nicht notwendig und sinnvoll erachtet.

Auf Antrag eines privaten Projektentwicklers zur Umwandlung der rd. 3.000 m² großen festgesetzten öffentlichen Grünfläche in Wohnbauland, ist eine Prüfung des Bedarfes für einen Spielplatz an diesem Standort verwaltungsintern erfolgt. Aus Sicht der Grünplanung kann der potenzielle Spielplatzstandort aufgegeben werden, wenn im Gegenzug eine Aufwertung / Vergrößerung eines anderen Spielplatzes in der näheren Umgebung erfolgt (ist im Laufe des Änderungsverfahrens zu konkretisieren). Die heute brachliegende Fläche soll daher planungsrechtlich zugunsten einer wohnbaulichen Nachverdichtung zur Verfügung gestellt werden.

Die Fläche bietet sich als stadtnaher Bereich in integrierter Lage für eine wohnbauliche Nutzung an. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von kleineren Baulandflächen im Innenbereich, ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Da die Voraussetzungen zur Anwendung dieser Vorschrift gegeben sind, soll der Bebauungsplan

Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert werden.

Auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfes zum Bebauungsplan soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB soll parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Für einen südlichen Teilbereich stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Wald dar (rd. 0,17 ha). Westlich, nordwestlich, nördlich und westlich schließen weitere Wohnbauflächen an. Südwestlich und südlich des Geltungsbereiches wird die Darstellung von Waldflächen fortgeführt. Obwohl ein Teilbereich im Süden des Geltungsbereiches als Waldfläche dargestellt wird, kann die Änderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind nicht parzellenscharf auf die Entwicklung konkreter Baugrundstücke anzuwenden, sondern beziehen sich vielmehr auf das Verfahren der Planaufstellung und das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB. Die geplante Inanspruchnahme der ausgewiesenen Waldflächen durch den vorliegenden Bebauungsplan, in einem von drei Seiten mit Wohnbauflächen umgebenen Bereich, ist aufgrund ihrer Kleinteiligkeit unkritisch zu bewerten.

Grundsätzlich kann gem. § 13a (2) Ziffer 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. In diesem Fall liegt die Änderung jedoch unter dem Schwellenwert der Anpassung und wird aus diesem Grund nicht berichtigt.

Bestehendes Planungsrecht

Der bestehende Bebauungsplan Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“ aus dem Jahr 1996 setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung im Wesentlichen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ sowie im Süden Waldflächen fest. Die Zuwegung von der Selhausenstraße ist bis zur festgesetzten Spielplatzfläche als „Für Anlieger befahrbarer Wohnweg“ (private Verkehrsfläche) vorgesehen und mündet dort in einer Wendeanlage.

Die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Wohnbereiche sind als reines Wohngebiet in Form einer Einzelhausbebauung festgesetzt. Für die Bebauung werden maximal zwei Vollgeschosse sowie eine Dachneigung zwischen 40° bis 48° zugelassen. Zudem enthält der Bebauungsplan eine Wohneinheitenbeschränkung von zwei Wohneinheiten je Einzelhaus. Die überbauten Grundstücksflächen werden in Form von 15 m x 12 m großen Einzelbaufeldern ausgebildet.

Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen einen ca. 25 Jahre alten, durchgewachsenen Fichtenbestand sowie im Norden Baugrundstücke, die heute nur zum Teil bebaut sind. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen bestehenden Anschluss an die östlich verlaufende Selhausenstraße. Da das Gelände westlich der Selhausenstraße stark ansteigt, wird das Plangebiet in diesem Bereich über einen von Norden hereinführenden, zum Teil parallel zur Kreisstraße verlaufenden Fahrweg, erschlossen, der sich zur Überwindung des Niveauunterschiedes mittels einer Stützwand von der Selhausenstraße absetzt. Die Fahrbahnbreite beträgt heute rd. 3,00 m, mit einer im Schnitt rd. 2,00 m breiten bergseitigen Abböschung sowie einer begrünten Bankette entlang der Stützmauer in rd. 0,5 m Breite. Das Plangebiet ist mit seiner Lage am Rande des Teutoburger Waldes insgesamt durch seine Hanglage und einem nach Osten hin abfallenden Gelände

geprägt. Insgesamt fällt das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches von Osten nach Westen im Schnitt um rd. 7,00 m auf einer Länge von ca. 40,00 m ab.

Mit dem Nahversorgungszentrum an der Detmolder Straße / Oerlinghauser Straße in rd. 300 m nördlicher Richtung ist eine sehr gute Versorgung mit Gütern des alltäglichen Bedarfs gegeben. In rd. 470 m nordöstlicher Richtung befindet sich das Bürgeramt sowie die Grundschule Hillegossen, in rd. 550 m nördlicher Richtung mit dem „Leuchtturm Bielefeld“ der nächstgelegene Kindergarten (dreigruppig). Mit einer Bushaltestelle am Lipper Hellweg in rd. 250 m fußläufiger Entfernung besteht zudem eine gute ÖPNV-Anbindung. In rd. 300 m nordöstlicher Richtung befindet sich das Freibad Hillegossen. Insgesamt liegt das Plangebiet somit in einer sehr gut integrierten Lage und eignet sich daher im besonderen Maße für eine wohnbauliche Nutzung.

Planungskonzept

Das Bebauungskonzept zur Entwicklung des Plangebietes sieht eine Neubetonung der exponierten Hanglage durch ein Ensemble von sieben Stadthäusern in einer modernen Architektursprache vor. Durch längs zum Hang gerichtete schmale Grundrisse von 7,00 m x 12,00 m entsteht eine offene Bebauungsstruktur, die die vorhandene Topografie aufgreift und neue Blickbezüge zum östlichen Landschaftsraum ermöglicht.

Die Wohngebäude werden straßenseitig von Osten durch einen überdachten Eingangsbereich, der ins Untergeschoss führt, erschlossen. Hierbei wird das Untergeschoss wie ein Keller teilweise in den Hang gebaut, wodurch im hinteren Bereich fensterlose (Keller-) Räume entstehen. Aufgrund der nach Westen ansteigenden Topografie, weist die Bebauung somit straßenseitig drei aufgehende Fassadengeschosse sowie hangseitig zwei Fassadengeschosse auf. Als Gebäudeabschluss ist auf den mit Flachdächern ausgeführten Gebäuden, ein gegenüber den darunterliegenden Geschossen deutlich zurückspringender Aufbau vorgesehen, sodass neben einem zusätzlichen Wohnraum eine großzügige Dachterrasse entsteht.

Der ruhende Verkehr soll in erster Linie auf den privaten Grundstücksflächen in Garagen in den Gebäudezwischenräumen untergebracht werden. Dabei soll auf Ebene der Erschließungsstraße eine geschlossene Bebauungswirkung explizit verhindert werden, sodass die Garagen hinter die vordere Kante des Wohngebäudes abrücken sollen. Eine zusätzliche Stellplatzmöglichkeit soll zudem in Form offener Stellplätze bzw. in Form von Carports ermöglicht werden. Hierdurch soll auf Straßenebene eine geschlossene Bebauungswirkung vermieden werden.

Zudem sollen weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten nördlich des vorhandenen Erschließungsweges ermöglicht werden.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die Erschließung des Plangebietes wie bisher über den bestehenden Fahrweg an der Selhausenstraße erschlossen werden. Erste Abstimmungsgespräche haben ergeben, dass, bei Ausbau des Stichweges auf mind. 3,50 m Breite sowie bei Ausbau des oberen Straßenabschnittes auf 5,50 m Breite, einer privaten Erschließungsstraße zugestimmt wird.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Gebietes wird durch eine öffentliche Kanalisation erfolgen. Das Oberflächenwasser kann dabei über einen Absturzscht die Selhausenstraße querend dem östlich verlaufenden Selhausenbach zugeleitet werden. Zur Sicherung der Entwässerung ist mit dem Vorhabenträger ein Erschließungsvertrag für die Planung und den Bau der öffentlichen Kanalisation abzuschließen.

Belange des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus

Nach letztem Ratsbeschluss vom 17.11.2016 bzw. 25.06.2016 sind bei investorenbezogenen Baulandentwicklungen grundsätzlich 25% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren ist es angesichts der Kleinteiligkeit des Gebietes und der ausschließlich vorgesehenen Eigenheime nicht zweckdienlich, einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauherrn und der Stadt Bielefeld abzuschließen. Um den Beschluss trotzdem zu würdigen, soll ein Hinweis auf die Fördermöglichkeiten im Einfamilienhausbau erfolgen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“ • Planunterlagen Aufstellungsbeschluss Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
B	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“ • Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung Aufstellungsbeschluss Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange