

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	17.05.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.05.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a "Elbeallee-Süd" für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Elbeallee, östlich der Stadtteilbibliothek und westlich des Hochhauses Elbeallee Nr. 76/78 im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB - Stadtbezirk Sennestadt -</p>	
Entwurfsbeschluss	
Betroffene Produktgruppe	
11 09 02 Teilräumliche Planung	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen	
Änderung von Planungsrecht	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan	
keine	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)	
<p><u>Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung</u> Bezirksvertretung Sennestadt, 06.04.2017, TOP 14, 4527/2014-2020 Stadtentwicklungsausschuss, 25.04.2017, TOP 29.1, 4527/2014-2020</p>	
Es entstehen keine neuen Wohneinheiten	
Beschlussvorschlag:	
<p>1. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Elbeallee, östlich der Stadtteilbibliothek und westlich des Hochhauses Elbeallee Nr. 76/78 wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.</p> <p>2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Dies ist gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.</p> <p>3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung einzuholen.</p>	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planung erfolgt aufgrund der städtischen Planung der Tagesbetreuung zum Kindergartenjahr 2017/18 und dem Erstreben im Stadtbezirk Sennestadt eine viergruppige Kindertagesstätte zu realisieren. Die Eigentümerin des Grundstückes (Sennestadt GmbH) hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Die Bebauungsplanänderung wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Mit der planungsrechtlichen Zulässigkeit soll das Plangebiet durch einen privaten Träger als Kita-Standort entwickelt und betrieben werden.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Planungsanlass

Die Planung der Tagesbetreuung der Stadt Bielefeld zeigt ausgehend von Zuwächsen bei den Kinderzahlen aufgrund von Zuwanderung und gestiegener Geburtenrate einen Bedarf zur Errichtung von fünf neuen Kindertagesstätten im gesamten Stadtgebiet, von denen auf den Stadtbezirk Sennestadt eine viergruppige Einrichtung entfällt. Eine von einer interdisziplinären Arbeitsgruppe geführte Suche nach geeigneten Kita-Standorten hat für den Stadtbezirk Sennestadt das Grundstück Elbeallee 76/78 als einzigen geeigneten Standort identifiziert.

Gespräche mit der Grundstückseigentümerin, der Sennestadt GmbH, zeigten daraufhin, dass das Interesse zur Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück beidseitig besteht, sodass das Vorhaben mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ ermöglicht werden soll. Der geplanten Nutzung als Kindertagesstätte steht der Bebauungsplan auf dem Stand der 1. Änderung jedoch entgegen, sodass u.a. Änderungen hinsichtlich der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erforderlich sind. Die Plangebietsgröße beträgt rd. 0,13 ha.

Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ erfolgt im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Rechtsgrundlagen / örtliche Gegebenheiten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a wurde vom Rat der Stadt Bielefeld am 10.12.2015 als Satzung beschlossen, seit dem 02.03.2016 ist die Bebauungsplanänderung rechtskräftig. Mit der 1. Änderung wurde im Sinne einer Baulückenschließung die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für eine Wohn- und Geschäftsbebauung geschaffen (Festsetzung eines Mischgebietes), die jedoch bislang nicht baulich umgesetzt worden ist. Der geplanten Nutzung als Kindertagesstätte steht die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ entgegen, sodass eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Im Flächennutzungsplan sind der Geltungsbereich sowie die östlich und südlich davon gelegenen Bereiche als Wohnbaufläche dargestellt. Die nördlich und westlich gelegenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die vorgesehenen Festsetzungen der

Bebauungsplanänderung sind aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes und der im Flächennutzungsplan unmittelbar angrenzenden gemischten Bauflächen i.V.m. der Parzellenschärfe von Flächennutzungsplänen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Änderungsgebiet befindet sich im südlichen Bereich der innenstadtrelevanten Nahversorgungseinrichtungen des Stadtteiles Sennestadt. Der Änderungsbereich ist durch die Topografie geprägt. Das Gelände fällt von der Elbeallee nach Süden ab und ist im südlichen Teilbereich durch waldartigen Gehölzbestand und im nördlichen Teilbereich durch jüngeren, dichten Bestand heimischer Gehölze gekennzeichnet.

Südlich angrenzend zum Plangebiet verläuft ein mit Fuß- und Radwegen versehener Grünzug. Auf der gegenüberliegenden Seite der Elbeallee befindet sich der als Parkplatz genutzte Ehrenbergplatz. Rund um den Ehrenbergplatz bestehen ein Gymnasium, Banken, Ärzte, Geschäfte für u.a. Mode- und Drogerieartikel sowie weitere Geschäfte und Einrichtungen. Westlich des Änderungsbereiches sind kleinere Geschäfte sowie die Stadtteilbibliothek zu finden. Östlich des Änderungsgebietes steht ein achtgeschossiges Hochhaus, in dessen Erdgeschoss sich ein Dienstleistungszentrum eines mobilen Pflegedienstes befindet. Der rückwärtige Teil des Erdgeschosses des Hochhauses sowie die Obergeschosse sind wohngenutzt.

Planungsziele und Planungsinhalte

Da mit der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ die geplante Nutzung einer Kindertagesstätte nicht möglich ist, sollen Anpassungen u.a. hinsichtlich der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie der Baugrenzen durchgeführt werden. Gleichzeitig sollen die vorgesehenen Zulässigkeiten der 1. Änderung (Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit angrenzendem Parkdeck) auch weiterhin zulässig sein.

In der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes (Stand: 1. Änderung) wird derzeit als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen widersprechen der Errichtung einer Kindertagesstätte, da Einrichtungen für soziale Zwecke in dem Bebauungsplan als unzulässig festgesetzt sind. Die Zulässigkeit der Kindertagesstätte kann erreicht werden, indem Anlagen für soziale Zwecke gemäß § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO für zulässig erklärt werden.

An der Nordost- und an der Südwestseite der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind Erweiterungen des Baufensters erforderlich, um die für die Kindertagesstätte erforderlichen Flucht- / Rettungswegen anlegen zu können.

Der Entwurf der Hochbauplanung sieht zudem zur Elbeallee hin die Errichtung eines Vordaches im Eingangsbereich vor, welches über das festgesetzte Baufenster hinausragt und daher durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der Baugrenze ermöglicht werden soll.

Die Nutzung des Änderungsbereiches als Kita-Standort erfordert eine zeitlich auf die Nutzung als Kita beschränkte Aussetzung des festgesetzten Pflanzgebotes, um die gesetzlich geforderte Flächengröße an Außen- und Spielflächen bereitstellen zu können. Dies soll über die Festsetzung eines zeitlich an die Kita-Nutzung gekoppelten aufschiebend bedingten Baurechtes (Baurecht auf Zeit) speziell auf den Fall der Errichtung und Nutzung der Kindertagesstätte ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang soll zur Kompensation der zunächst ausbleibenden Anpflanzung festgesetzt werden, dass der vorhandene Baumbestand im Bereich der Kita-Außenanlagen i.V.m. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB zu erhalten ist, soweit dies mit dem Nutzungszweck vereinbar ist. Das Planungsziel der sichtabschirmenden Hecken- und Baumpflanzung soll somit grundsätzlich beibehalten werden bzw. lediglich konkret mit Bezug auf die geplante Kita-Nutzung ausgesetzt werden können. Dieser Verzicht auf die Umsetzung des sichtabschirmenden Pflanzgebotes im Zusammenhang einer Kita-Nutzung ist vertretbar, da die Freianlagenplanung einer Kita eine deutlich andere Wirkung entfaltet als das Parkdeck eines Wohn- und Geschäftshauses. In diesem Zusammenhang ist der textlichen Festsetzung beigelegt, dass das Pflanzgebot wieder greift, sobald eine andersartige Folgenutzung im Plangebiet aufgenommen wird.

Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt von der westlich des Geltungsbereiches gelegenen Verkehrsfläche, die wiederum nördlich in die Elbeallee mündet.

Der Stellplatznachweis für die geplante Kindertagesstätte soll auf dem benachbarten Flurstück 809 (Flur 4, Gemarkung Sennestadt) erfolgen, die hierfür erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen werden bis zum Satzungsbeschluss getroffen, die betroffene Fläche ist ebenfalls in der Verfügung der Eigentümerin der im Geltungsbereich gelegenen Flächen.

Das Plangebiet kann mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen hinsichtlich Trink-/Löschwasser, Elektrizität und Gas im Bestand versorgt werden. Das Schmutzwasser kann über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage „Sennestadt“ zugeleitet werden.

Das ursprüngliche Konzept sah vor, das Niederschlagswasser in unterhalb des Parkdecks anzulegenden Versickerungsmulden auf dem Baugrundstück zu versickern. Aufgrund der geplanten Nutzung als neuer Standort für eine Kindertagesstätte soll nun auf die Errichtung des Parkdecks verzichtet werden und stattdessen Garten- und Freibereiche vorgehalten werden. Die Niederschlagswasserentsorgung soll daher für die Nutzung als Kindertagesstätte respektive als Garten- und Freibereich über die Regenwasserkanalisation in der Elbeallee erfolgen. Diese ist hinsichtlich ihrer Kapazität in der Lage, das anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen und schließlich an der Einleitungsstelle E12/11 in den Bullerbach einzuleiten. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis besteht. Sollte nach Aufgabe der Nutzung Kindertagesstätte die ursprüngliche Planung der 1. Änderung (Büro- und Geschäftshaus mit angrenzendem Parkdeck) zum Tragen kommen, ist das anfallende Niederschlagswasser wie zuvor vorgesehen in Versickerungsmulden auf dem Baugrundstück zu versickern.

Umweltbelange

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ erfolgt im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gemäß § 13a BauGB. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Kompensationsdefizites in Höhe von 2.140 m² ermittelt. Dieses Defizit wurde extern dem bereits aufgeforsteten Grundstück Gemarkung Sennestadt, Flur 4, Flurstück 558 zugeordnet (Erstaufforstungsbescheid vom 21.01.1998, AZ. 20-69-31.00 E 253).

Zur Beurteilung eines möglichen Vorkommens planungsrelevanter Arten innerhalb des Änderungsgebietes wurde 2015 im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Artenschutzfachbeitrag erstellt (NZO GmbH, Bielefeld, Februar 2015). Dieser ist nach Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld auch weiterhin gültig.

Im Bebauungsplan wird zum Schutz der Fledermausarten Großer Abendsegler und Rauhauffledermaus festgesetzt, dass die Rodung von Baumbeständen grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeiten der waldbewohnenden Fledermausarten erfolgen muss (d.h. nur in der Zeit vom 15. Oktober bis 28. Februar).

Im Einwirkungsbereich der Elbeallee und des Ramsbrockringes erreichen die Immissionspegel lt. Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) $> 60 - \leq 65$ dB(A) tags und $> 55 - \leq 60$ dB(A) nachts innerhalb des Änderungsgebietes. Die Orientierungswerte 60/50 dB(A) tags/nachts für MI gemäß DIN 18005 werden tags/nachts deutlich überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen des Städtebaus und der Stadtgestaltung sowie zum Schutz und zum Erhalt des südlich gelegenen Waldbestandes aus, sodass nur passive Lärmschutzmaßnahmen zum Tragen kommen. Aus diesem Grund wird die nördliche überbaubare Grundstücksfläche mit „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm“ überlagert. In diesem Bereich wird festgesetzt, dass geplante Wohn- und Schlafräume durch passive Schallschutzmaßnahmen derart zu schützen sind, dass die Einhaltung von Innenschallpegeln nach VDI 2719 gewährleistet werden kann. Die Errichtung von Außenwohnbereichen ist in den Bereichen mit einer Lärmbelastung über dem Orientierungswert von tags 60 dB(A) unzulässig. Ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der aufgeführten Innenschallpegel muss erbracht werden.

Unter Berücksichtigung dieser Festsetzung ist eine mischgebietstypische Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches aus immissionsschutzrechtlicher Sicht möglich.

Sachstand Baugenehmigung für die Kita

Für das Vorhaben -Errichtung einer Kindertagesstätte mit 4 Gruppen- konnte im Februar 2018 die Baugenehmigung auf Grundlage des § 33 (1) BauGB vorab erteilt werden. Die Bedingungen zur Anwendung dieses Instrumentes waren gegeben.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“
Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) und 13a (3) BauGB**

- Gestaltungsplan und Nutzungsplan zum Vorentwurf (Stand März 2017 / Verkleinerung)
- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

B**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“**

- Übersichtsplan
- Nutzungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
- Gestaltungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
- Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, Kennzeichnungen, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Entwurfsbeschluss**(Stand: März 2018)****C****2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“**

- Begründung

Entwurfsbeschluss**(Stand: März 2018)**