

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	17.05.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.05.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 "Wohnen an der südlichen Donauallee" für das Gebiet zwischen Donauallee, Altmühlstraße, Verler Straße und der Bahnstrecke Bielefeld-Paderborn

- Stadtbezirk Sennestadt -

- Aufstellungsbeschluss

- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

Hinweis: Bei Umsetzung der Planung werden voraussichtlich 45-50 Wohneinheiten entstehen. Aufgrund der besonderen Situation im Umfeld dieses Baugebietes wird auf die 25 % Regelung für den geförderten Wohnungsbau verzichtet und stattdessen eine Quote von 15 % für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen (vgl. Grundsatzbeschluss BV Sennestadt vom 18.05.2017 sowie Stadtentwicklungsausschuss vom 27.06.2017, Drucksachen-Nr. 4784/ 2014-2020).

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

Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes

BV Sennestadt, 18.05.2017, TOP 8, Drucks.-Nr.: 4784/2014-2020

StEA, 27.06.2017, TOP 4.6, Drucks.-Nr.: 4784/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ ist für das Gebiet zwischen Donauallee, Altmühlstraße, Verler Straße und der Bahnstrecke Bielefeld-Paderborn gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) erstmalig aufzustellen.
2. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Vorentwurf des Nutzungsplanes eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
3. Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß der Anlage C festgelegt.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

4. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sollen auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Örtliche Gegebenheiten:

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 4,57 ha und ist überwiegend durch Gehölzgruppen sowie freie Brachflächen geprägt. Im südlichen Plangebiet befindet sich die Hofanlage eines ehemaligen Gartenbaubetriebes, die über die Altmühlstraße erschlossen wird.

Mit der Aufgabe der Nutzung der Gärtnerei besteht die Möglichkeit, die brachliegenden Flächen im südlichen Eingangsbereich der Sennestadt einer Wohnbauflächenentwicklung zuzuführen und somit den Siedlungsrand zwischen bestehendem Wohngebiet sowie den angrenzenden Verkehrs- und Eisenbahnflächen abzuschließen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Altmühlstraße im Norden sowie die Donauallee im Osten.

Die nördlich / nordöstlich angrenzende Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, südöstlich grenzt reizvolle Landschaft (Mühlenteich, Grünanlage, Wald) an.

In fußläufiger Entfernung befindet sich die DB-Haltestelle „Sennestadt“. Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist ebenfalls über zwei Bushaltestellen gewährleistet.

Planungsziele

Der Stadtbezirk Sennestadt bietet aufgrund seiner reizvollen landschaftlichen Lage in unmittelbarer Nähe zum Teutoburger Wald sowie der verkehrstechnisch günstigen Anbindung an überregionale Verkehrswege eine besondere Wohnqualität. Aufgrund der positiven Standortfaktoren besteht im Stadtbezirk Sennestadt ein großer Bedarf an Wohnbauflächen.

Aus stadtplanerischer Sicht bieten die Flächen zwischen Altmühlstraße, Verler Straße, Donauallee sowie der Eisenbahnstrecke Bielefeld - Paderborn gute Voraussetzungen für eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Donauallee“ und eine dadurch bedingte Schließung des Siedlungsbereiches.

Die unmittelbar nordöstlich angrenzenden Flächen sind durch das bestehende Wohngebiet „Donauallee“ geprägt. Aufgrund der Nähe zu Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur sind die Flächen des Plangebietes für wohnbauliche Nutzungen prädestiniert.

Darüber hinaus ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld bereits ein Großteil der Flächen perspektivisch für wohnbauliche Nutzungen vorgesehen und entsprechend im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die beabsichtigte Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird somit dem städtischen Entwicklungsziel gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan gefolgt.

Es wird daher beabsichtigt, für die südwestlich an das Wohngebiet „Donauallee“ angrenzenden Grundstücksflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen und so der steigenden Wohnraumnachfrage in Bielefeld Rechnung zu tragen.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ notwendig.

Aufgrund der besonderen Situation im Umfeld dieses Baugebietes wird auf die 25 % Regelung für den geförderten Wohnungsbau verzichtet und stattdessen eine Quote von 15 % für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen (vgl. *Grundsatzbeschluss BV Sennestadt vom 18.05.2017* sowie *Stadtentwicklungsausschuss vom 27.06.2017, Drucksachen-Nr. 4784/ 2014-2020*).

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der Bereich überwiegend als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Eine kleine Teilfläche im südlichen Planbereich ist als Grünfläche dargestellt. Innerhalb dieser Grünfläche befindet sich ein Bestandswohngebäude.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandswohngebäudes ist beabsichtigt, diese kleine Teilfläche ebenfalls in das Allgemeine Wohngebiet zu integrieren. Die restlichen im FNP dargestellten Grünflächen sollen im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt werden, eine Nachverdichtung ist hier nicht vorgesehen.

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind und lediglich ein kleiner Teilbereich des zukünftigen Allgemeinen Wohngebietes nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist, kann die Entwicklung des Bebauungsplan trotz dieser geringfügigen Abweichung als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Somit wird dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage**A****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“**

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

Planungsstand: März 2018

B**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“**

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: März 2018

C**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“**

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung