

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	15.11.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	27.11.2018	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	06.12.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/33.00 "Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144" für eine Teilfläche nördlich der Wertherstraße und östlich der Voltmannstraße als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB - Stadtbezirk Schildesche -

- **Beschluss über die Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

BV Schildesche 02.03.2017, TOP 6, StEA 14.03.2017, TOP 22.2, Drucksachen-Nr. 4277/2014-2020
 BV Schildesche 18.01.2018, TOP 6, StEA 30.01.2018, TOP 28.1, Drucksachen-Nr. 5929/2014-2020

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung entsteht ein Studierendenwohnheim mit ca. 62 Wohnheimplätzen, welches insgesamt öffentlich gefördert werden soll.

Beschlussvorschlag:

1. Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß Anlage A.1 wird gebilligt.
2. Die Stellungnahmen der Behörden/TöB/Öffentlichkeit lfd. Nr. 2, 5, 6, 10, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 und 25 zum Entwurf werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen der Behörden/TöB/Öffentlichkeit lfd. Nr. 3, 4, 7, 11, 14, 15 zum Entwurf werden gemäß Anlage A.1 teilweise berücksichtigt. Die Stellungnahmen der Behörden/TöB/Öffentlichkeit lfd. Nr. 8, 9, 13 und 26 zum Entwurf werden gemäß Anlagen A.1 und A.2 berücksichtigt.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes werden gemäß Anlage A.2 beschlossen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

4. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“ für eine Teilfläche nördlich der Wertherstraße und östlich der Voltmannstraße wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB bereitzuhalten.

Finanzelle Auswirkungen:

Die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Kosten für die Stadt Bielefeld ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nicht.

Für die aufgrund des Projekts erforderliche Umverlegung der betriebsbereiten öffentlichen Kanalisation betragen die Kosten nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 115.000.- € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten). Die anfallenden Kosten werden vom privaten Projektentwickler (Studierendenwerk Bielefeld) übernommen. Regelungen dazu sind in einem Erschließungsvertrag mit dem Projektträger getroffen worden.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Nach erfolgter Beratung in der Bezirksvertretung Schildesche am 02.03.2017 hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 14.03.2017 für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“ den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB vom 12.06.2017 – 30.06.2017 durch Auslage der Unterlagen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung im Bauamt unterrichtet. Zusätzlich fand ein öffentlicher Unterrichts- und Erörterungstermin für Bürgerinnen und Bürger am 21.06.2017 im Forum der Bültmannshofschule, Kurt-Schumacher-Str. 45 in Bielefeld statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (1) BauGB vom 20.04.2017 bis zum 02.06.2017. Die Äußerungen der Öffentlichkeit sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung vorgebracht wurden, sind in der **Anlage A.1** dieser Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus den Beteiligungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet. Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Zum Entwurf wurde das Schallgutachten anhand einer aktuellen Verkehrszählung fortgeschrieben und der Entwurfserstellung zugrunde gelegt.

Der Entwurfsbeschluss wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 30.01.2018 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Schildesche am 18.01.2018 gefasst. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden, die gemäß Vorlage zur Kenntnis genommen werden sollen bzw. denen stattgegeben werden soll. Die wesentlichen Inhalte dieser Stellungnahmen sind zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung der **Anlage A.2** zur Beschlussvorlage der zu entnehmen.

Aufgrund der Anpassung der textlichen Festsetzung zum Verkehrslärmschutz nach Anregung aus der Verwaltung ist eine Planänderung nach der Offenlage erfolgt. Da die Anpassung der Festsetzung nicht die Grundzüge der Planung berührt, wurde im Sinne des § 4a(3) Satz 4 BauGB der Grundstückseigentümer und Projektträger als einzig Betroffener dazu gehört. Dieser hat der Änderung am 21.09.2018 durch schriftliche Mitteilung zugestimmt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“ als Satzung zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

Geförderter Wohnungsbau

Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote zum geförderten Mietwohnungsbau erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen der Stadt und dem Projektträger.

Kurzfassung der Planungsziele:

Grundlagen

Die Planfläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 für das Gebiet zwischen Voltmannstraße, Bültmannshof, Wertherstraße und Teutoburgerwald aus den 1970er Jahren. Dieser setzt überwiegend reine Wohngebiete WR und in Teilen auch allgemeine Wohngebiete WA nach BauNVO fest. Die Flächen im Plangebiet sind derzeit als Stellplätze innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets ausgewiesen. Auf dieser Grundlage ist die vorhandene Stellplatzanlage entwickelt worden.

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungskörpers und ist allseits von Bebauung umgeben. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten liegen nicht vor, UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet und der hier insbesondere maßgebliche Schwellenwert von höchstens 2 ha versiegelbarer Fläche nach § 19(2) BauNVO wird bereits aufgrund der geringen Plangebietsgröße deutlich unterschritten. Die Voraussetzungen für eine Planaufstellung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB liegen hier somit vor.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind hier i.W. Wohnbauflächen dargestellt, die im südlichen Bereich durch die Darstellung des Straßennetzes I. und II. Ordnung überlagert werden. Somit wird der Bebauungsplan, der weiterhin ein allgemeines Wohngebiet vorsieht, aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Örtliche Gegebenheiten

Im Plangebiet befindet sich derzeit eine Stellplatzanlage des Studierendenwerks mit 95 Stellplätzen und einer Garage dar. Davon sind 22 Stellplätze der Morgenbreite 2 (Verwaltungsgebäude des Studierendenwerks, Flurstück 209, Flur 39) und 51 Stellplätze einschließlich der Garage dem vorhandenen Studentenwohnheim Wertherstraße 148 in direkter nordöstlicher Nachbarschaft zugeordnet. Die übrigen 23 Stellplätze sind frei zugänglich, sie werden von Studierenden sowie auch von Bewohnern und Besuchern der umgebenden Mehrfamilienhäuser genutzt. Die Fläche ist nahezu vollständig versiegelt. Die Stellplatzreihen sind durch Pflanzbeete mit einzelnen Laubbäumen aufgelockert. Im Osten und Südosten befinden sich in Randlage zudem eine Trafostation mit dem Volumen einer Garage und eine Einzelgarage. Zur Wertherstraße besteht eine relativ dichte Randbegrünung durch eine Böschung mit alleearartig gepflanzten Laubgehölzen. Daran angrenzend verlaufen der Bürgersteig sowie der Radweg entlang der Wertherstraße. Das Plangebiet wird über eine Stichstraße, die an die Wertherstraße anbindet, erschlossen.

Im Westen grenzt eine eingeschossige Parkpalette mit zusätzlichen Stellplätzen im Untergeschoss an, die über eine Zufahrtsrampe im Nordwesten der Wendeanlage der Stichstraße erschlossen ist. Nördlich dieser Stichstraße befinden sich drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils drei Vollgeschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss. Im nordöstlichen und östlichen Anschluss bestehen eine 7-8 geschossige Zeilenbebauung mit Flachdach sowie ein 4-5 geschossiges, gegliedertes Mehrfamilienhaus, jeweils mit Satteldächern auf den einzelnen Gebäudeabschnitten. Diesen Gebäuden ist ebenfalls eine Parkpalette vorgelagert.

Die Bebauung südlich der Wertherstraße ist heterogen mit i. W. zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhausbebauung mit teilweise genutztem Dachraum. Zudem sind dort Flachdachgebäude vorzufinden, die mit einem Staffelgeschoss im dritten Obergeschoss ausgebildet sind. Das Umfeld weist einen durchgrünten Charakter auf. Die Flächen zwischen den nördlich benachbarten Gebäudekörpern sind mit Rasenflächen und lockeren Gehölzstrukturen ausgestattet. Der insgesamt grüne Charakter wird gestärkt durch einen öffentlichen Grünzug nördlich der Mehrfamilienhäuser sowie den Teutoburger Wald südlich der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Wertherstraße. Zum nördlichen Grünzug, der in das innerstädtische Grünflächenetz des Stadtbezirks eingebunden ist, bestehen öffentliche fuß-/radläufige Wegeverbindungen.

Anlass und Ziele der Planung, städtebauliches Konzept

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist eine konkrete Projektplanung des Studierendenwerks Bielefeld, das an dieser Stelle die Errichtung einer Studentenwohnanlage vorsieht. Dabei soll die bisherige Stellplatzanlage erhalten werden.

Die städtebauliche Konzeption sieht zwei aufgeständerte Gebäudekörper entlang der Wertherstraße über der neu zu ordnenden Stellplatzanlage vor. Durch die Neuordnung sollen die bisher bestehenden, vier direkten Zufahrten aus der öffentlichen Straße in einer Zufahrt gebündelt werden. Die Anzahl der Stellplätze soll etwa wie im Bestand (96 Stellplätze inkl. einer Garage) bestehen bleiben.

Die zwei geplanten Gebäudekörper des Studierendenwohnheims sind in drei bewohnten Vollgeschossen vorgesehen und sollen insgesamt Platz für ca. 62 Studierende bieten. Die Stellplatzebene unterhalb der aufgeständerten Baukörper ist aufgrund ihrer lichten Höhe ebenfalls als Vollgeschoss zu werten. Die Gebäude werden über kurze Fußgängerbrücken vom Bürgersteig der Wertherstraße erschlossen. Durch die Anordnung der beiden Gebäudekörper entlang der Wertherstraße wird der Straßenraum städtebaulich deutlicher gefasst. Neben einer teilweisen Gestaltung der Stellplatzfläche mit etwa Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster, sollen die Gebäude jeweils ein begrüntes Flachdach erhalten, um der verbleibenden, starken Versiegelung zu begegnen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets durch ergänzende Neubauten des Studierendenwohnheims bei gleichzeitiger Beibehaltung der bestehenden Stellplatzanlage sicherzustellen. Die wesentliche Änderung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht liegt in der neuen Überbaubarkeit der Flächen. Die Nutzungsart soll weiterhin in Anlehnung an die umgebende Bebauung gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Zielsetzung der Wohnbauentwicklung ist im Flächennutzungsplan bereits langjährig vorbereitet und im Umfeld bereits umgesetzt.

Für die Bebauung auf dem schmalen, langgezogenen Grundstück wird eine Grundflächenzahl gemäß der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von 0,4 festgesetzt. Aufgrund der Erhaltung der vorhandenen Stellplatzanlage werden die Außenanlagen, insbesondere mit Stellplätzen, Zuwegungen und Zufahrten, die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO von bis zu 50 % deutlich überschreiten. Daher ist eine Ausnahmeregelung zur weitergehenden Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bis

zu einer Gesamt-GRZ von bis zu 0,95 vorgesehen. Analog zur GRZ und der geplanten dreigeschossigen Wohnbebauung wird die Geschossflächenzahl mit 1,2 definiert und entspricht somit ebenfalls der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze. Die als Vollgeschoss zu wertende Parkebene bleibt gemäß § 21a(4) BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen als Gesamthöhe (GHmax) soll eine verträgliche Einbindung in das bauliche Umfeld gewährleisten und in Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse eine Anlehnung an die baulichen Höhen im südlichen und nördlichen Umfeld sichern.

Die neu geordnete Stellplatzanlage wird in etwa den gleichen Umfang aufweisen, wie der Bestand (95 Stellplätze inkl. einer Garage). Die dem Verwaltungsgebäude des Studierendenwerks an der Morgenbreede 2 zugeordneten 22 Stellplätze und die dem Studierendenwohnheim Wertherstraße 148 zugeordneten 51 Stellplätze können somit weiterhin hier gesichert werden. Als Stellplatzschlüssel für ein Studierendenwohnheim ist nach projektbezogener Genehmigungspraxis der Stadt Bielefeld bei anderen Vorhaben dieser Art sowie aufgrund der Nähe zur Universität und sehr guten ÖPNV-Anbindung ein Stellplatz pro 4 Studierende („1 zu 4“) angesetzt worden. Bei Wohneinheiten, die den Studierenden auch familiäres Wohnen erlauben, kann voraussichtlich von einem Stellplatz pro Wohneinheit ausgegangen werden. Letztlich ist vom Projektträger im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein schlüssiges Stellplatzkonzept vorzulegen. Anhand der hier vorliegenden Informationen ist zu erwarten, dass über den bauordnungsrechtlichen Stellplatzbedarf hinaus noch weitere Stellplätze für eine freie Nutzung zur Verfügung stehen werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A.1	<p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB <p>Planungsstand: Satzungsberatung, Oktober 2018</p>
A.2	<p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB - Übersicht: redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage <p>Planungsstand: Satzungsberatung, Oktober 2018</p>
B	<p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übersichtspläne, Gestaltungsplan, Nutzungsplan - Textliche Festsetzungen <p>Planungsstand: Satzungsberatung, Oktober 2018</p>
C	<p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung <p>Planungsstand: Satzungsberatung, Oktober 2018</p>