Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	15.11.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	27.11.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/20.02 "Rebhuhnweg/ Fasanenstraße" für das Gebiet südlich und westlich des Rebhuhnwegs, nördlich der Fasanenstraße und östlich des Wachtelwegs im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB) - Stadtbezirk Mitte -</p> <p>Aufstellungsbeschluss Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)</p>	
Betroffene Produktgruppe	
110902 Teilräumliche Planung	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen	
Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan	
Keine	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)	
Hinweis: Bei der Umsetzung der Planung entstehen ca. 24 neue Wohneinheiten, von denen mindestens 25% öffentlich gefördert werden.	
Beschlussvorschlag:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Bebauungsplan Nr. III/3/20.02 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“ für das Gebiet südlich und westlich des Rebhuhnwegs, nördlich der Fasanenstraße und östlich des Wachtelwegs ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich. 2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden. 3. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die 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 der Planung durchzuführen. 	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanneuaufstellung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Neubebauung im Stadtbezirk Mitte innerhalb eines durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsgefüges. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde abgeschlossen.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Dieser ist im weiteren Verfahren zu ermitteln. Die etwaigen Kosten für die Aufwertung einer Spielfläche in der Umgebung sind vom Investor zu tragen. Unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1. und 2. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/20.02 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“ kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen, da die entsprechenden Voraussetzungen gegeben sind.

Der Geltungsbereich wird durch die Straßen Rebhuhnweg, Fasanenstraße und Wachtelweg gefasst und ist von bestehender Bebauung geprägt. Die zulässige Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 20.000m². Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB. Zudem 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). Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

Zu 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Öffentlichkeit und insbesondere benachbarte Grundstückseigentümer Interesse an der Überplanung dieses Areals haben. Daher soll auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gefasst werden.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Anlass und Ziele der Planung

Eine bislang im Osten des Stadtteils Bielefeld-Mitte an der Fasanenstraße angesiedelte Weiterbildungseinrichtung der Handwerkskammer wurde verlagert. Durch die Lage der hier festgesetzten Gemeinbedarfsfläche inmitten einer Wohnbebauung ist das nun brachliegende Grundstück für eine künftige Wohnnutzung prädestiniert. Das betreffende Grundstück wurde von einem Investor gekauft, der nach Abriss des Altbestandes an dieser Stelle eine Neubebauung realisieren möchte. Da es städtebaulich sinnvoll ist, an dieser Stelle eine Wiedernutzung in Form von Wohnbebauung durchzuführen, soll durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes in Verbindung mit einer Änderung des Flächennutzungsplanes das entsprechende Planungsrecht geschaffen werden.

Ziel ist es, aus der momentan ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche analog zu den angrenzenden Baugrundstücken Rebhuhnweg 3 und 5 ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Darüber hinaus wird im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Bebauung auch innerhalb des rückwärtigen Bereiches im Norden des Plangebietes angestrebt, weshalb der Abgrenzungsbereich über das Umnutzungsgebiet hinaus reicht.

Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich der angedachten Planung befindet sich im Stadtbezirk Mitte, welcher als bevölkerungsreichster Bezirk das Zentrum der Stadt Bielefeld bildet. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtbezirkes in einem bestehenden Wohnsiedlungsbereich. Das nächstgelegene Zentrum bildet die Heeper Straße mit seinen Infrastruktureinrichtungen (Handel, Dienstleistungen etc.), welche etwa 800 Meter entfernt liegen.

Das städtebauliche Umfeld ist rundum durch aufgelockerte Wohnbaustrukturen mit Hausgärten geprägt. Insgesamt zeichnet sich die bebaute Umgebung durch einen differenzierten Gebäudebestand aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in Form von Einzelhäusern sowie Zeilenbauten aus. Diese wurden überwiegend zwei- bis drei geschossig mit unterschiedlich stark geneigten und teilweise ausgebauten Dächern errichtet.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes III/3/20.01. Dieser setzt im Norden ein reines Wohngebiet, im Südosten ein allgemeines Wohngebiet und im Südwesten eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest. Es ist allseitig von reinen Wohngebieten umgeben.

Für das Gebiet entlang des Rebhuhnwegs sind eine geschlossene Bauweise und drei Vollgeschosse ausgewiesen. In den übrigen Gebieten ist eine offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen festgelegt. Soweit eine Dachneigung festgesetzt ist, liegt diese bei 27°-32°.

Städtebauliches Konzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes

In erster Linie geht es bei dem Plankonzept darum, eine Nachverdichtung in Form von Wohnbebauung zu schaffen, welche sich in die Umgebung einfügt. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen, soll der Bereich der ehemaligen Handwerkskammerschule als Erweiterung des östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiets überplant werden.

Es soll die planungsrechtliche Grundlage für ein Gebäudeensemble von drei zwei- bis dreigeschossigen Neubauten geschaffen werden, welches sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung an der Umgebungsbebauung orientiert. Eines der neuen Gebäude soll entlang der Fasanenstraße entstehen, ein zweites im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Handwerkskammerschule. Ein weiteres wird als Erweiterung der Bebauung und somit auch der bestehenden Raumkante entlang des Rebhuhnwegs vorgesehen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes liegt der Fokus auf der Sicherung des Bestandes. Dementsprechend orientieren sich die Festsetzungen weitestgehend an denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Für den gesamten nördlichen Teil soll wie bislang ein reines Wohngebiet mit einer zwingend zweigeschossigen Bebauung entlang des Wachtelwegs und einer zwingend dreigeschossigen Bebauung entlang des Rebhuhnwegs festgesetzt werden.

Es ist beabsichtigt, den südlichen Bereich des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet mit straßenseitig zwingend drei Vollgeschossen und rückwärtig maximal zwei Vollgeschossen zu überplanen. Ziel dieser Festsetzungen ist es, im Plangebiet Nutzungen zu ermöglichen, welche sich am bestehenden Umfeld und den vorhandenen Bebauungsstrukturen orientieren.

Der Flächennutzungsplan, der hinsichtlich der Gemeinbedarfsfläche nicht mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung übereinstimmt, ist später im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagenübersicht

A**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/20.02
„Rebhuhnweg / Fasanenstraße“**

- Abgrenzungsplan
- Nutzungsplan
- Gestaltungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Stand: Vorentwurf; Oktober 2018

B**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/20.02
„Rebhuhnweg / Fasanenstraße“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf; Oktober 2018