

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	22.11.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	27.11.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 58 "Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg" für die Fläche zwischen dem Gewässer 47.01 am Rudolf-Hardt-Weg, dem Fliednerweg und den Einrichtungen der Stiftung Bethel "Rehoboth" und "Werkstatt am Bullerbach" in Eckardtsheim

- Stadtbezirk Sennestadt -

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

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 bis 60 Wohneinheiten entstehen. 25 % dieser Wohneinheiten sind im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus zu erstellen.

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

Keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/St 58 „Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“ für die Fläche zwischen dem Gewässer 47.01, dem Fliednerweg, und den Einrichtungen der Stiftung Bethel „Rehoboth“ und „Werkstatt am Bullerbach“ in Eckardtsheim ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Für die Erstaufstellung des 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.
3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß den in der Anlage C enthaltenen Ausführungen festgelegt.
4. Der Aufstellungsbeschluss und der Änderungsbeschluss sind gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor 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 Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen werden.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Spath + Nagel erarbeitet.

Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Geförderter Wohnungsbau

Mit dem Bebauungsplan soll der Bau von etwa 45 bis 60 Wohnungen, sowohl in freistehenden Einfamilienhäusern als auch in Mehrfamilienhäusern, ermöglicht werden. Eine detaillierte Regelung zur Festlegung und Umsetzung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

Zu 1.

Das Plangebiet liegt im vorgesehenen Geltungsbereich des 2006 eingeleiteten Bebauungsplans I/St 42 „Ortsmitte Eckardtsheim“. Dieses Bebauungsplanverfahren wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (2010) jedoch nicht weiterverfolgt, da eine zeitnahe Klärung aller anstehenden Probleme für das ausgedehnte Plangebiet nicht möglich war. Zur Schaffung von verbindlichem Baurecht wird deshalb jetzt die Aufstellung von einzelnen Bebauungsplänen mit auf aktuelle Projektentwicklungen und deren Erschließung begrenzten Geltungsbereichen weiterverfolgt. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan Nr. I/St 58 aufzustellen. Das Bebauungsplanverfahren I/St 42 wird eingestellt. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt für weite Teile des Ortsteils Eckardtsheim Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „von Bodelschwingh'sche Stiftungen Bethel“ dar. Ziel der bereits im Jahr 2010 in Verbindung mit dem das Bebauungsplanverfahren I/St 42 eingeleiteten 198. Änderung des Flächennutzungsplans, welche nun weiter verfolgt werden soll, ist eine differenzierte Darstellung von Wohnbauflächen, gemischten und Sonderbauflächen sowie Grün- und Waldflächen anstelle der bisherigen flächenhaften Darstellung als Sonderbaufläche.

Zu 2. - 4.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine an den unbepflanzten Innenbereich angrenzende Fläche welche planungsrechtlich derzeit als Außenbereich einzustufen ist. Die Größe der Fläche in Verbindung mit der geringen Bebauung entlang des Rudolf-Hardt-Wegs und der Lage direkten an der offenen Landschaft vermögen die in der Begründung dargestellten Ziele des Bebauungsplans nicht als Innenverdichtung im Sinne des § 13a BauGB zu deklarieren. Aus diesem Grund wird ein Vollverfahren mit förmlicher Umweltprüfung angestrebt.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte

Das Plangebiet umfasst rund 2,53 ha. Es handelt sich um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich des Kernbereichs der Ortschaft Eckardtsheim im Stadtbezirk Sennestadt, die im Norden und Westen von Einrichtungen der Stiftung Bethel, im Süden und z.T. auch im Osten von Mitarbeiterwohnungen umgeben ist. Ein privater Investor beabsichtigt, hier Grundstücke für den Wohnungsbau zu erschließen und zu veräußern. Ein entsprechender Vorvertrag mit der Stiftung Bethel zum Grunderwerb wurde geschlossen. In den Geltungsbereich werden weiterhin Teilflächen des Rudolf-Hardt-Wegs einbezogen, die für die äußere Erschließung des Baugebiets erforderlich sind.

Der Bebauungsplan I/St 58 soll dazu beitragen, den vormaligen Anstandsstandort Eckardtsheim durch Ergänzung um nicht anstandsgebundene Wohnungsangebote im Einfamilien- und Mehrfamilienhausbau zu einer durchmischten Ortschaft zu entwickeln. Damit soll auch ein Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs in Bielefeld geleistet und der Erhalt der vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen abgesichert werden. Bei der Umsetzung der Planung sollen die besonderen landschaftlichen Qualitäten Eckardtsheims erhalten und gesichert werden.

Im weiteren Verfahren sind u.a. die städtebauliche Konfiguration und die Anordnung der Gebäude sowie die Anforderungen an die Erschließung und an die Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen zu konkretisieren.

Der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „von Bodelschwingh'sche Anstalten Bethel“ soll durch die eingeleitete 198. Änderung des FNP in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Das 2006 eingeleitete Bebauungsplanverfahren I/St 42 „Ortsmitte Eckardtsheim“ wird.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 58 „Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“****Bebauungsplan**

- Übersichtsplan
- Abgrenzung des Geltungsbereichs

(Planungsstand: September 2018)

B**Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 58 „Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“****Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

(Planungsstand: September 2018)

C**Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 58 „Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“****Erforderlichkeit und Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung**

(Planungsstand: September 2018)