

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	24.01.2019	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	29.01.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.02 "Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße" für eine Teilfläche des ehemaligen Schulgeländes südlich der Petristraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Stadtbezirk Mitte -**

### Aufstellungsbeschluss

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

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/3/04.02 „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“ für eine Teilfläche des ehemaligen Schulgeländes südlich der Petristraße ist im Sinne des § 30 BauGB neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Nutzungsplan -Vorentwurf- vorgenommene Umrandung verbindlich.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes 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 Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich 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.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

## **Finanzielle Auswirkungen**

Die vorliegende Bebauungsplanneuaufstellung beruht auf einer privaten Initiative zur Umnutzung eines ehemaligen Schulgeländes in Richtung Wohnen. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Durch die im künftigen allgemeinen Wohngebiet geplante Neubebauung entstehen Pflegeplätze, aber keine zusätzlichen Wohneinheiten, da es sich um ein Alten- und Pflegeheim handelt. Deshalb ergibt sich aktuell kein zusätzlicher Spielflächenbedarf. Weitere unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nach heutigem Kenntnisstand nicht.

## **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

### a) Anlass der Planung

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.02 für eine Teilfläche des Geländes der ehemaligen Volkeningschule auf der Südseite der Petristraße ist die Ermöglichung eines Vorhabens eines Projektträgers. Das dortige Schulgebäude wurde bereits abgebrochen und soll durch den Neubau eines Alten- und Pflegeheims ersetzt werden.

Diese Maßnahme ist für die Fläche mit einer aufgrund der zentralen Lage hohen Lagegunst für eine Alten- und Pflegeheim einrichtung sowie der guten Anbindung an das ÖPNV-Netz eine sinnvolle Ergänzung der städtebaulichen Siedlungsstruktur. Für das Plangebiet ist beabsichtigt, analog zum näheren Umfeld ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Entwicklung dahingehend gesteuert, dass die Nachnutzungs- und Neubebauungsmöglichkeiten auf eine flexiblere Basis gestellt werden.

### b) Planungsrechtliche Situation und örtliche Gegebenheiten

Die Flächen der beabsichtigten Bebauungsplanneuaufstellung befinden sich derzeit im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/04.01. Dieser weist für das Plangebiet ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sowie eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9 aus.

Diese Festsetzungen stehen dem Planungsziel entgegen, auf dem Gesamtgrundstück ein Alten- und Pflegeheim zu entwickeln. Derzeit befindet sich nebenan ein Gebäudekomplex der heutigen Volkeningschule. Dieser besteht aus der Schule und einer Sporthalle. Auf den umliegenden Freiflächen mit großzügigem Baumbestand befinden sich zwei Schulhöfe, Rasenflächen sowie ein Sportplatz.

Im Umfeld des Schulkomplexes sind freistehende Mehrfamilienhäuser, vereinzelt Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie nicht wesentlich störendes Kleingewerbe und Dienstleistungen vorhanden. Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist zum Großteil durch Wohnhausbebauungen geprägt. Das städtebauliche Raumbild wird im Osten des Gebietes von überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Zwei- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Nördlich des Plangebiets befindet sich die

Petrikirche. Die vorhandene Bebauung ist in Bezug auf die Dachlandschaft durch überwiegend deutlich geneigte Dächer geprägt. Es befinden sich im Umfeld verschiedene Formen des geneigten Daches wie Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer, teils mit Aufbauten und Gauben.

#### c) Planungsziele

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. III/3/04.02 mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung als Alten- und Pflegeeinrichtung geschaffen werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine westlich der Neubebauung vorgesehene private Verkehrsfläche, die sich im städtischen Eigentum befindet.

#### d) Verfahren

Das Plangebiet sowie das Umfeld sind zum überwiegenden Teil baulich geprägt, so dass es sich hier um einen Innenbereich handelt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. III/3/04.02 „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“ kann somit im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen.

Bei Anwendung des § 13a BauGB ist auch zu prüfen, ob der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt und deshalb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich wird.

Da das gesamte Plangebiet nur eine Größe von ca. 5.200 m<sup>2</sup> aufweist, bedarf es keiner Vorprüfung des Einzelfalls. Zudem bestehen hier keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

Auf der Grundlage der vorliegenden Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der Plankonzeption soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

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

Moss

Bielefeld, den

Beigeordneter

## Anlagenübersicht

**A****Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/04.02  
„Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“**

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

Stand: Vorentwurf; Dezember 2018

**B****Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/04.02  
„Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf; Dezember 2018