

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	21.02.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	04.03.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 60 "Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/Nelkenweg" für das Gebiet südlich des Nelkenweges und östlich des Sonnentauweges im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

Stadtbezirk Senne -

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligungen**Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 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 können im Geschosswohnungsbau ca. 50 WE (Wohneinheiten) entstehen. Von den insgesamt ca. 50 WE sollen mindestens 25% mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/S 60 „Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/Nelkenweg“ für das Gebiet südlich des Nelkenweges und östlich des Sonnentauweges 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 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 allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.
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.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

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 sowie zur Herstellung der Grünflächen werden durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen.

Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Drees & Huesmann PartGmbH 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 50 Wohnungen ermöglicht werden, von denen mindestens 25% mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden sollen. 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.

Gemäß § 2 (1) BauGB soll der Bebauungsplan Nr. I/S 60 „Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/Nelkenweg“ für das Gebiet südlich des Nelkenweges und östlich des Sonnentauweges neu aufgestellt werden. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/S 24a.

Aufgrund der Aufgabe der bisherigen Nutzung durch die katholische Kirchengemeinde St.-Johannes liegen für diese Flurstücke Planungen für eine Mehrfamilienhausbebauung mit ca. 50 Wohneinheiten vor.

Die Planerische Absicht besteht nunmehr darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung sowie Wiedernutzbarmachung der ehemals kirchlich genutzten Fläche für die Wohnbebauung zu schaffen. Zur Umsetzung dieses Planungszieles ist die Änderung des bestehenden Planungsrechtes durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/Nelkenweg“ notwendig.

Zu 2.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 60 „Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/Nelkenweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sein.

Zu 3. und 4.

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

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Öffentlichkeit Interesse an der Überplanung und Wiedernutzbarmachung dieses Areals hat.

Auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, soll der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Ziffer 1 BauGB gefasst werden. Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen werden gemäß § 3 (1) BauGB im Bauamt sowie online unter www.bielefeld.de (Rubrik „Planen, Bauen und Wohnen“) einzusehen sein. Ebenso soll eine öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung stattfinden.

Aufgrund der bereits zum Vorentwurf vorliegenden konkreten Planung sollen frühzeitig die fachlichen Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) Ziffer 1 BauGB geklärt bzw. abgefragt werden.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Anlass für die Planung ist die Aufgabe der bisherigen kirchlichen Nutzung im Plangebiet und das Interesse eines Projektentwicklers an einer Nachnutzung des Grundstücks für Wohnbauzwecke. Da in dem Gebiet kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung kirchlicher oder anderer Gemeinbedarfsnutzungen besteht, sollen die betroffenen Flurstücke nun einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Die Neuaufstellung des Nr. I/S 60 „Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/Nelkenweg“ ist erforderlich, da die derzeitigen Festsetzungen eine Wohnbebauung nicht zulassen. Die Planungsgebietsgröße beträgt rd. 7.730 m².

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht südlich des Nelkenweges sowie östlich des Sonnentauweges eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung der Fläche mit Wohnbebauung vor. Es sollen den heutigen Bestand im Ortsteil Windflöte ergänzende Wohnungen geschaffen werden. Hierzu muss das Bestandsgebäude auf dem Areal zurück gebaut werden. Es soll ein Angebot an Generationen übergreifendem, barrierefreiem Wohnen entstehen. Das Baukonzept sieht dabei eine Mehrfamilienhausbebauung mit insgesamt fünf Baukörpern mit zwei bzw. drei Vollgeschossen zuzüglich einem abschließenden Nicht-Vollgeschoss als zurückspringendes Geschoss mit Flachdach vor. Im neuen Quartier sollen auf diese Weise bis zu 50 Mietwohnungen in Größen von durchschnittlich 75 Quadratmetern realisiert werden.

Die geplanten Gebäude am Nelkenweg werden im Konzept parallel zur Straße Nelkenweg geplant und bilden mit dem dort geplanten Rücksprung im Nahbereich der Planstraße eine Eingangssituation für das Quartier. Im Wohngebiet selbst orientieren sich die neuen baulichen Anlagen an der neuen Erschließungsstraße und schaffen auf diese Weise eine Hofsituation.

Das Plangebiet soll wie bisher über den Nelkenweg sowie über eine nach Süden verlaufende neu geplante Stichstraße mit Wendehammer erschlossen werden. Die notwendigen Stellplätze für die Neubebauung sollen in Stellplatzanlagen entlang des „Nelkenweges“ zusammengefasst bzw. an der Planstraße angeordnet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen zudem die Anlage von Tiefgaragen ermöglichen, diese jedoch nicht zwingend vorschreiben. Eine ÖPNV-Anbindung ist für das Plangebiet gewährleistet.

Das Konzept sieht private und öffentliche Grünflächen vor, auf denen eine Bebauung nicht zulässig ist. Die privaten Grünflächen dienen als Gärten und Rückzugsraum – ein privater Quartiersplatz bildet das Zentrum im neuen Wohngebiet und fungiert als Aufenthaltsort und Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 60
„Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/Nelkenweg“**

- **Übersichtsplan** (ohne Maßstab)
- **Bestandsplan** (Maßstab 1:1.000)
- **Gestaltungsplan** (Maßstab 1:1.000)
- **Nutzungsplan** (Maßstab 1:1.000)
- **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise**

Stand: **Vorentwurf**; Dezember 2018

B**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 60 „Wohngebiet südlich der Kreuzung Sonnentauweg/Nelkenweg“****Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Stand: **Vorentwurf**; Dezember 2018