

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	16.05.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	21.05.2019	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	06.06.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp) für das Gebiet nördlich der Genfer Straße und westlich des Schäferkamps im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Stadtbezirk Brackwede -**

**Beschluss über Stellungnahmen
Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Überschlägige Kostenschätzung:

- Schülerbeförderung ca. 1.600 € / a
- Erhöhende Kosten für Spielplatzunterhaltung durch dessen Aufwertung ca. 643 € / a

Erhöhende Miet- und Pachtzahlungen / Spielplatz ca. 114 € / a

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

Aufstellungsbeschluss

BV Brackwede, 01.03.2018, TOP 10; StEA 06.03.2018, TOP 17.1, Drucks.-Nr.6126/2014-2020

Entwurfsbeschluss

BV Brackwede, 04.10.2018, TOP 8; StEA 30.10.2018, TOP 12.1, Drucks.-Nr.7252/2014-2020

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung entstehen ca. 12 neue Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, von denen mindestens 50% öffentlich gefördert werden.

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 A1 wird gebilligt.
2. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB zum Entwurf gemäß Anlage A2 werden zurückgewiesen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Den Stellungnahmen des Umweltamtes - Untere Naturschutzbehörde sowie der Stadtwerke Bielefeld GmbH aus der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB zum Entwurf gemäß Anlage A2 wird gefolgt.

Die Stellungnahmen des Umweltamtes - Untere Wasserbehörde, des Polizeipräsidiums Bielefeld Direktion K/KK 34 KP/O sowie der Bezirksregierung Detmold aus der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB zum Entwurf gemäß Anlage A2 werden zur Kenntnis genommen.

3. Die redaktionellen Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung zur 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfes werden gemäß Anlage A2, Punkt 3 beschlossen.
4. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp) für das Gebiet nördlich der Genfer Straße und westlich des Schäferkamps wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) ortsüblich öffentlich bekannt zu machen und zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten, einschließlich der Kosten für Fachgutachten, zu übernehmen. Die Bebauungsplanänderung ist durch ein externes Planungsbüro erarbeitet worden und wurde fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen.

Der durch die ungefähr 12 neuen Wohneinheiten entstehende Bedarf an Spielfläche beträgt ca. 108 m². Zur Kompensation des Spielflächenbedarfes soll der westlich an das Plangebiet angrenzende Spielplatz durch vom Investor zu tragende Kosten in Höhe von ca. 9.180 € aufgewertet werden. Dies wird mit dem Investor bis zum Satzungsbeschluss durch den Rat vertraglich geregelt.

Folgekosten:

Die sich dadurch erhöhenden Kosten betragen für die Unterhaltung des Spielplatzes durch den Umweltbetrieb ca. 643 € / a und für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb ca. 114 € / a.

Schule / Fahrten

Bei Schülern der Sekundarstufe I und II entsteht ein Anspruch auf Erstattung der Fahrkosten. Bei rd. 3 zusätzlichen Kindern ergibt sich eine Fahrkostensteigerung von rd. 1.600 € / a.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.)

Verfahren

Die Bezirksvertretung Brackwede hat am 01.03.2018 und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat am 06.03.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 12 Teilplan B „Wohngebiet Schürhornweg“ (Bereich Schäferkamp) auf Grundlage der Vorentwurfsunterlagen beraten und die Beschlüsse zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gefasst.

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 war davon auszugehen, dass die Öffentlichkeit und insbesondere benachbarte Grundstückseigentümer Interesse an der Überplanung bzw. der künftigen baulichen Ent

wicklung dieses Areals haben. Ein Unterrichts- und Erörterungstermin für die Öffentlichkeit wurde daraufhin am 11.04.2018 im Bezirksamt Brackwede durchgeführt. Weiterhin hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über den Planungsstand vom 03.04.2018 bis einschließlich 20.04.2018 durch Einsichtnahme in die Unterlagen im Bauamt zu informieren. Zudem bestand die Möglichkeit, schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.03.2018 gebeten, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB bis zum 20.04.2018 Stellung zu der Planung zu nehmen.

Im Rahmen der Abwägung wurden die Stellungnahmen unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und soweit vertretbar in die Planunterlagen eingearbeitet bzw. berücksichtigt. Neben inhaltlichen Anregungen wurden auch redaktionelle Änderungen, Ergänzungen sowie Hinweise aufgenommen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden auf Grundlage der Anregungen angepasst und die entsprechenden Inhalte in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet. Zu den einzelnen Inhalten wird dazu auf die Anlage A1 (Abwägungsmatrix) der Vorlage verwiesen.

Zu 2./3.)

Entwurfsbeschluss und Offenlage

Die Bezirksvertretung Brackwede hat am 04.10.2018 und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat am 30.10.2018 den Entwurfsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 12 Teilplan B „Wohngebiet Schürhornweg“ (Bereich Schäferkamp) sowie den Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB fand vom 21.11.2018 bis einschließlich 21.12.2018 statt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) wurden vom 13.11.2018 bis einschließlich 04.01.2019 eingeholt.

Die Stellungnahmen aus der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet (s. hierzu Anlage A2).

Es gingen drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein, welche im Wesentlichen (wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung) die Themenschwerpunkte Verkehr, Entwässerung sowie Sozialverträglichkeit der sozial geförderten Wohnungen mit dem Umfeld beinhalteten. Daraufhin wurden dazu die betroffenen Fachämter erneut um ihre Einschätzung gebeten. Da sich hieraus keine neuen Erkenntnisse oder die Notwendigkeit zu weitergehenden Maßnahmen ergaben, werden diese Stellungnahmen der Öffentlichkeit insgesamt zurückgewiesen (s. hierzu Anlage A2).

Ergänzend wurden Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB abgegeben, die sich im Wesentlichen auf die Themen Niederschlagsentwässerung, Kriminalprävention/Einbruchschutz, Darstellung des Flächennutzungsplanes und Wärmeversorgung beziehen. Daraufhin wurden vereinzelt Hinweise in den Unterlagen zur Bebauungsplanänderung ergänzt. Die Übersicht der Stellungnahmen der Behörden/ Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage A2 wiedergegeben.

Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderungen nicht berührt, so dass der Satzungsbeschluss des Planes gemäß § 10 (1) BauGB gefasst werden kann.

Zu den vollständigen Abwägungsinhalten wird auf die Anlage A2 verwiesen.

Zu 4./5.)

Im Ergebnis wird vorgeschlagen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp) mit Begründung als Satzung zu beschließen. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele

Anlass der Planung

Die bisher für eine Gemeinbedarfsnutzung vorbehaltenen, stadteigenen Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 3.420 m² wurden inzwischen veräußert. Mit dem Bau einer Kindertagesstätte auf dem südlichen Teil des Grundstückes wurde bereits begonnen. Diese wurde nach bestehendem Planungsrecht genehmigt. Dabei soll neben der Errichtung einer Kindertagesstätte auf einer Teilfläche eine Wohnbebauung zum Tragen kommen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp) liegt im südlichen Bereich des Ortsteiles Bielefeld-Quelle. Die Flächengröße des Änderungsbereiches beläuft sich auf ca. 3.420 m².

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes und grenzt an der Westseite an einen Spielplatz, der im Norden in Waldfläche übergeht. Es handelt sich hierbei um eine Wiesenfläche, welche nicht bebaut ist. Es ist keine nennenswerte Vegetation auf dem Gelände vorhanden.

Das Siedlungsgebiet ist bereits weitgehend nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Lediglich einzelne unbebaute Restgrundstücke sind noch verblieben. Das städtebauliche Umfeld ist im Norden und Osten im Wesentlichen durch Wohnbebauung mit Doppel- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich mehrere Einfamilienhäuser. Südöstlich gelegen sind ebenfalls mehrere Mehrfamilienhäuser vorhanden.

Das Änderungsgebiet ist im östlichen Teil durch die Straße „Schäferkamp“ und im südlichen Abschnitt durch die „Genfer Straße“ unmittelbar erschlossen.

Planungsrechtliche Situation - Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird durch den Bebauungsplan Nr. I/Q 12 Teilplan B aus dem Jahr 2002 erfasst. Im Rahmen der damaligen Planaufstellung wurde für die Grundstücksteilfläche am Schäferkamp Ecke Genfer Straße eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten ausgewiesen. Es wurden großzügige überbaubare Flächen, eine GRZ von maximal 0,4, eine GFZ von maximal 0,6 sowie maximal zwei Vollgeschosse bei einer Dachneigung von 42° – 48° festgesetzt.

Planungsrechtliche Situation - Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld wird der Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt. Mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung wird im nördlichen Teilbereich Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und im südlichen Teilbereich entlang der Genfer Straße die Gemeinbedarfsfläche beibehalten. Aufgrund der geringen Größe des Allgemeinen Wohngebietes wird die beabsichtigte Bauleitplanung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Somit wird eine geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan nicht für erforderlich gehalten.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Es ist geplant, die bislang als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Freifläche zwischen dem bestehenden Wohngebiet auf der Ostseite des Schäferkamps und der Spiel- und Waldfläche auf der Westseite zu bebauen. Aus städtebaulicher Sicht ist die angestrebte Arrondierung sinnvoll.

Dabei soll die insgesamt ca. 3.420 m² große Fläche teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB und teilweise als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Das städtebauliche Plankonzept sieht eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern sowie einer Kindertagesstätte vor. Die geplanten Wohngebäude sollen zweigeschossig mit ausgebauten Satteldächern (Dachneigung 25° – 45°) umgesetzt werden. Die ebenfalls zweigeschossige Kindertagesstätte soll ein Flachdach erhalten.

Mit dem Bau der neuen Kindertagesstätte wird die Versorgung des gesamten Quartiers mit Kita-Plätzen gestärkt. Durch die angestrebte Wohnbaunutzung wird ein Beitrag zu dem dringend benötigten Wohnungsbau geleistet.

Die Kindertagesstätte verfügt über eine Grundstücksfläche von ca. 1.400 m², die restlichen ca. 2.020 m² stehen für die Wohnnutzungen zur Verfügung.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Änderungsgebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Höhenentwicklung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit maximal zwei festgesetzt. Durch ergänzende Vorgaben zu den Gebäude-, Trauf- und Firshöhen und der Vorgabe der überbaubaren Grundstücksflächen trägt die Planung dazu bei, dass sich die geplante Bebauung mit zwei Vollgeschossen verträglich in die umgebenden, aufgelockerten Bebauungsstrukturen einfügt. Die Festsetzungen orientieren sich an denen des Bebauungsplanes Nr. I/Q 12 Teilplan B.

Erschließung

Die Erschließung der Wohnbaugrundstücke soll über die Straße Schäferkamp erfolgen, die nördlich an die Marienfelder Straße und südlich an die Genfer Straße anbindet. Die Gemeinbedarfsfläche bietet darüber hinaus Erschließungsmöglichkeiten über die Genfer Straße.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze soll auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgen.

Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Angesichts der derzeitigen Marktsituation bezüglich des Niedrigzins sowie des hohen Bedarfs an Wohnungen ist es schwierig, den sozialen Wohnungsbau voranzubringen. Zur langfristigen Sicherung preisgünstigen Mietwohnraums in Bielefeld greift die Stadt regulierend ein. Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung vom 17.11.2016 daher Folgendes beschlossen:

„In allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen wird künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten, sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde die oben genannte Beschlusslage im Rahmen des Grundstücksverkaufs vertraglich geregelt. Danach sind zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 50 % aller Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu erstellen.

Mit der vorliegenden Planung werden je nach Ausnutzung der vorhandenen Baumöglichkeiten insgesamt ca. 12 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ermöglicht, wovon somit ca. 6 Wohneinheiten öffentlich gefördert werden sollen.

Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung¹ fand am 13.11.2017 statt. Bei der Untersuchung wurden keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen. Es werden auch keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Zielarten durch das Vorhaben beseitigt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden nicht ausgelöst. Es sind somit auch keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

¹ Artenschutzrechtliche Untersuchung eine Grundstücksfläche im Zusammenhang mit der Änd. des B-Plans für den Bereich Schäferkamp in Bielefeld Quelle, November 2017, NZO GmbH, Piderits Bleiche 7, 33689 Bielefeld.

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A 1

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp)

Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

- Gestaltungsplan -Vorentwurf- (Stand: Januar 2018), Verkleinerung
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren
Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

(Planungsstand: August 2018)

A 2

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp)

Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

- Planzeichnungen (Nutzungs- u. Gestaltungsplan) -Entwurf- (Stand: August 2018)
- Auswertung der öffentlichen Auslegung
- Übersicht: redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

(Planungsstand: April 2019)

B

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp)

Bebauungsplan -Satzung-

- Übersichtsplan
- Nutzungsplan, Gestaltungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

(Planungsstand: April 2019)

C

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp)

Begründung -Satzung-

(Planungsstand: April 2019)

D

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

(Stand: November 2017)