

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	13.06.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.07.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02 "Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße" für das Gebiet beidseitig der Dürerstraße, westlich der Hainteichstraße und östlich des Grünzuges im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Schildesche -

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

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.70 WE (Wohneinheiten) entstehen. Von den insgesamt ca. 70 WE sollen 25% (ca. 19 WE) mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“ für das Gebiet beidseitig der Dürerstraße, westlich der Hainteichstraße und östlich des Grünzuges 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 vorliegende Bebauungsplanänderung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Nachverdichtung im Ortsteil Schildesche im südlichen Eckbereich der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02 wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Die vertraglichen Regelungen erfolgen wie üblich im sogenannten Dreiecksvertrag.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Dieser ist im weiteren Verfahren durch das zuständige Fachamt der Stadt Bielefeld 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 Bebauungsplanänderung nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Der Bebauungsplan wurde durch das externe Planungsbüro Enderweit + Partner GmbH erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag wird zwischen der Stadt Bielefeld, dem Investor und dem externen Planungsbüro abgeschlossen.

Geförderter Wohnungsbau

Bei der Umsetzung der Planung können im Geschosswohnungsbau ca.70 WE (Wohneinheiten) entstehen. Von den insgesamt ca. 70 WE sollen 25% (ca. 19 WE) mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen der Stadt Bielefeld und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

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

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“ 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.

Die genauen Grenzen des Plangebiets sind im Abgrenzungsplan ersichtlich. Das Plangebiet liegt innerstädtisch im Siedlungsraum. Die zulässige Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 20.000m². Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Es ergibt sich zudem keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB. Auch 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).

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. Ein Öffentlichkeitstermin für Bürgerinnen und Bürger soll zeitnah stattfinden, um die vorgeschlagene Planung zu erörtern.

Zu 4. Öffentliche Bekanntmachung

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung den Bebauungsplan Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“ neu aufstellen und den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Im Bielefelder Stadtteil Schildesche südlich des Einmündungsbereichs der Dürerstraße auf die Hainteichstraße stand seit einiger Zeit ein Landwirtschaftshof leer. Das Grundstück des Hofes wurde nun von einem Investor gekauft. Unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurden zwischenzeitlich die leerstehenden Hofgebäude abgerissen und die gesamte Grundstücksfläche abgeräumt, um an deren Stelle eine Bebauung mit überwiegend Wohnnutzungen realisieren zu können. Dies folgt der in der Stadt Bielefeld allgemein hohen Nachfrage nach Wohnraum. Bereits im Umfeld befinden sich zahlreiche Wohnnutzungen, die gut in das örtliche Straßen-, Wege- und Grünflächennetz eingebunden sind.

Städtebaulich ist es sinnvoll, auf diesem brachliegenden, innerstädtischen Grundstück eine Wiedernutzung und Nachverdichtung in Form einer an die Umgebung angepassten Bebauung durchzuführen. Da sich in der Umgebung ein hoher Anteil an Wohnnutzungen findet, soll das Wohnen auch bei der neuen Planung den größten Anteil haben.

Im Randbereich der Hainteichstraße sind zusätzlich, wie bereits in der Nachbarschaft vorhanden, gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Durch diesen untergeordneten Anteil gewerblicher Nutzungen wird ein Übergang zum Gewerbegebiet nordöstlich der Hainteichstraße ausgebildet. Um auch zu den nordwestlich der Dürerstraße für die mit Wohnen und Gewerbe gemischt genutzten Bereichen den planungsrechtlichen Rahmen an heutige Maßstäbe anzupassen, wird die erste Baureihe nordwestlich der Dürerstraße mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Insgesamt ist es im Hinblick auf heutige Anforderungen und den konkreten Planungsanlass sinnvoll bzw. erforderlich, das bestehende Planungsrecht anzupassen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) Baugesetzbuch (BauGB) zur Umsetzung der neuen städtischen Zielsetzungen ist gegeben. Hierzu erfolgen die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02 und parallel eine Berichtigung des Flächennutzungsplans.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist es, auf den Flächen des bisherigen Landwirtschaftshofes eine Nachverdichtung in Form von einer Bebauung zu schaffen, welche sich in die Umgebung einfügt und somit einen harmonischen Übergang zu den umliegenden Nutzungen darstellt. Um dies zu ermöglichen, sieht der Bebauungsplan Nr. II/1/25.02 im mittleren Bereich Allgemeines Wohngebiet vor. Daran soll südwestlich und südöstlich jeweils ein Streifen öffentliche Grünfläche sowie nordöstlich ein Streifen Mischgebiet angrenzen. Auf diese Weise wird die Grundlage für ein Gebäudeensemble von fünf Mehrfamilienhäusern im Allgemeinen Wohngebiet und zwei Gebäuden mit Mischnutzung im Mischgebiet geschaffen. Die Gebäude entlang der Dürer- und Hainteichstraße sollen dabei eine Höhe von drei Geschossen plus Staffelgeschoss aufweisen, um eine klare Raumkante zu definieren und den rückwärtigen Bereich von der Straße abzuschirmen. Eine Ausnahme stellt dabei das westliche Gebäude an der Dürerstraße dar, welches mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss die Gebäudekante zur Grünfläche hin abrundet. Die Mehrfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich sollen mit einer Reduktion der Gebäudehöhe auf zwei Geschosse plus Staffelgeschoss einen harmonischen Übergang zum Grünzug hin gewährleisten. Zudem wird durch eine Ausrichtung der Baukörper nach Süden hin eine abgerundete Siedlungskante geschaffen. Durch die Anordnung der Gebäude entsteht im Zentrum eine gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche. Um dem gesamten Gebäudeensemble einen einheitlichen, eigenen Charakter zu geben, sollen alle Gebäude Flachdächer erhalten. An die Südost- und Südwestseite grenzen Ausläufer des überörtlich prägenden, öffentlichen Grünsystems mit Wege- und Grünflächen sowie im Verlauf des Gellershagener Bachs das Hochwasserrückhaltebecken (HRB) „Hainteichstraße“ an.

Die Erschließung der Gebäude wird über die Dürerstraße und die Hainteichstraße gesichert. Der Stellplatzbedarf wird durch eine Tiefgarage gedeckt, welche sich unter der Grünfläche im Zentrum

der Gebäude und zum Teil auch unter den Gebäuden befindet. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Hainteichstraße. Zusätzlich sollen auf den Grundstücken im Straßenrandbereich an einigen Stellen private Stellplätze entstehen, sodass insgesamt der Stellplatzbedarf von mindestens einem Stellplatz pro Wohneinheit gesichert wird.

Umweltprüfung

Gemäß §13a (2) Nr. 1 BauGB kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“ von einer Umweltprüfung abgesehen werden, da keine Vorhaben vorbereitet werden, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange in der Begründung dargestellt und, soweit erforderlich, zusätzlich gutachterlich untersucht.

Kaschel
Kämmerer

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“**

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

(Planungsstand: Mai 2019)

B**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

(Planungsstand: Mai 2019)