

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	05.09.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.09.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/G 23 "Wohnen Am Sportplatz/Wertherstraße" südwestlich der Wertherstraße und nordwestlich der Straße Am Sportplatz im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Dornberg -

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Überschlägige Kostenschätzung:

- Schülerbeförderungskosten: 4.200 € / Jahr

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

Aufstellungsbeschluss

BV Dornberg, 21.06.2018, TOP10, 6711/2014-2020

Stadtentwicklungsausschuss, TOP 21.1, 26.06.2018, 6711/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz/Wertherstraße“ südwestlich der Wertherstraße und nordwestlich der Straße Am Sportplatz wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.06.2018 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Dornberg am 21.06.2018 – den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/G 23 sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 3 (1) BauGB vom 17.09.2018 bis einschließlich 05.10.2018 im Bauamt sowie online unter www.bielefeld.de (Rubrik „Planen, Bauen und Wohnen“) eingesehen werden.

Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 25.09.2018 im Bürgerzentrum Dornberg statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 18.07.2018 bis zum 31.08.2018.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sind in der **Anlage A** der Vorlage wiedergegeben.

Zu 1.

Nach Auswertung der Äußerungen aus den Beteiligungen wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgearbeitet. Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Die Vorhabenplanung weist die wesentliche Änderung auf, dass in dem Baukörper entlang der Wertherstraße (Haus 2) im Erdgeschoss nunmehr eine Arztpraxis geplant ist. Die Zahl der Wohnungen in dem Gebäude reduziert sich von 13 auf 9 WE (insgesamt von 26 auf 22 WE). Haus 2 wurde darüber hinaus um rd. 1,75 m in Richtung der Wertherstraße verschoben, um einerseits die straßenbegleitende Raumkante deutlicher zu akzentuieren und zugleich die innenliegenden Grundstücksbereiche zugunsten einer höheren Freiraumqualität zu vergrößern.

(Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf s.a. Anlage A Pkt. 4):

Weiterhin wurden folgende Fachgutachten erstellt, die dem Entwurf zugrunde liegen.

- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse
- Prognose von Schallimmissionen

Aus dem Schallgutachten resultierte als wesentliche Änderung die Planung von Schallschutzelementen zur wirksamen Abschirmung der innenliegenden Grundstücksflächen.

Zu 2. und 3.

Wenn der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan als Entwurf beschlossen wird, werden die Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung können die Planunterlagen von jedermann eingesehen und Stellungnahmen zur der Planung vorgetragen werden. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB soll parallel zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen.

Begründung der Auslegungsdauer gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Die Auslegungsdauer von einem Monat wird hier als angemessen angesehen. Eine besondere Betroffenheit von Belangen, die eine längere Auslegungsfrist begründen, wird für das Plangebiet nicht gesehen. Zumal – über die gesetzliche Regelung hinaus – ein Unterrichts- und Erörterungstermin stattgefunden hat, in dem die Öffentlichkeit über die Planungsziele informiert wurde.

Kurzfassung der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Städtebauliches Konzept / Projektbeschreibung und Planfestsetzungen

Die Vorhabenplanung sieht in Ergänzung der beiden zentral im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude die Errichtung von drei Wohngebäuden vor, in denen insgesamt 22 barrierefreie Wohnungen errichtet werden sollen. In dem Erdgeschoss eines der Gebäude ist zudem die Errichtung einer Arztpraxis geplant.

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den beigefügten Ansichten ist zu entnehmen, dass sich zwei der drei geplanten Wohngebäude mit jeweils zwei aufgehenden Geschossen und einem gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse zurückgesetzten abschließenden Geschoss (ehemals „Staffelgeschoss“) parallel zur Straße Am Sportplatz (Haus 1) bzw. zur Wertherstraße (Haus 2) erstrecken sollen. Ein weiteres Wohngebäude (Haus 3) soll den Gebäudebestand im östlichen / südöstlichen Grundstücksbereich ergänzen und sich dabei hinsichtlich der Grundfläche und Kubatur an der innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Wohnbebauung orientieren.

In den drei ergänzenden Wohngebäuden sind aktuell insgesamt 22 Wohnungen geplant. Die Wohnungen sollen allesamt barrierefrei ausgebildet werden. Zudem ist geplant die neun in Haus 2 geplanten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung herzustellen, was insgesamt einen Anteil von rd. 40 % der insgesamt geplanten Wohnungen ausmacht. Die Wohnungen sollen auch unabhängig von der Wohnraumförderung für einen möglichst weiten Nutzerkreis geeignet sein, weshalb Wohnungen der unterschiedlichsten Größe geplant sind.

Die verkehrliche Erschließung soll ausschließlich über die Straße Am Sportplatz erfolgen, von der aus insgesamt zwei Zufahrten zum Plangebiet vorgesehen sind. Zum einen ist dies eine Einfahrt zur geplanten Tiefgarage und zum anderen eine Zufahrt zu oberirdisch geplanten Besucherstellplätzen im weiteren Verlauf der Straße Am Sportplatz.

Die geplante Bebauung soll sich in das gestalterische Erscheinungsbild des Umfeldes eingliedern und dennoch eine moderne Architektursprache aufweisen. Die neuen Wohngebäude sind im Wesentlichen mit Klinkerelementen in helleren Farbtönen geplant, wobei die jeweils abschließenden und zurückversetzt angeordneten Geschosse mit leichteren Materialien farblich abgesetzt werden sollen. Hier ist bspw. die Verwendung von Holzverkleidungen denkbar.

Für den Kreuzungsbereich Wertherstraße / Am Sportplatz / Babenhauser Straße wird die Möglichkeit der Errichtung eines Kreisverkehrs berücksichtigt. Da die Errichtung des Kreisverkehrs aktuell - vor allem in zeitlicher Hinsicht - noch nicht absehbar ist, liegt das Augenmerk bei der planerischen Berücksichtigung darauf, die Umsetzbarkeit durch den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht zu verbauen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird daher der aktuelle Stand der städtischen Vorentwurfsplanung für den Kreisverkehr dargestellt und die Teilflächen, die geringfügig in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingreifen, bauleitplanerisch als Verkehrsfläche berücksichtigt.

Artenschutz

Das Kataster der Stadt Bielefeld enthält keine Angaben über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Bereich des Plangebietes. Die Garten- und Vorgartenflächen werden überwiegend als Rasenflächen genutzt und intensiv gepflegt. Die wenigen Gehölzbestände, setzten sich v. a. aus nicht heimischen Gehölzen zusammen. Ein theoretisches Vorkommen von Wiesenvögeln kann daher ausgeschlossen werden. Bei den Gebüsch- und Heckenbrütern ist davon auszugehen, dass es sich aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches um häufig vorkommende Vogelarten handelt, die ohne Probleme auf andere Flächen im Siedlungsraum ausweichen können.

Die zum Abriss vorgesehene Gebäudesubstanz weist nur bezüglich der Artengruppe der Fledermäuse eine potenzielle Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte auf. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln an Gebäuden waren bei einer Besichtigung des Plangebietes nicht erkennbar, obwohl im näheren Umfeld Mehlschwalben beobachtet wurden. Um eine artenschutzrechtliche Relevanz der geplanten Gebäude-Abbrucharbeiten bewerten zu können, wurde eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse fachgutachterlich erstellt (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, März 2019). Hieraus resultierende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zum Bebauungsplanentwurf als textliche Festsetzung aufgenommen.

Kaschel
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 3 Teilen:

Teil 1 **Bebauungsplan (A-B-C)**

A

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“

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

- Nutzungs- und Gestaltungsplan -Vorentwurf- (Stand: Mai 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: Monat Juli 2019)

B

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“

Bebauungsplan -Entwurf-

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

(Planungsstand: Monat Juli 2019)

C

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“

Begründung -Entwurf-

(Planungsstand: Monat Juli 2019)

Teil 2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“

Vorhaben- und Erschließungsplan
des Vorhabenträgers -Entwurf-

- **Lage- und Freiflächenplan** (Verkleinerung)
- **Vorhabenplanung** (3 Mehrfamilienhäuser mit Arztpraxis)

(Planungsstand: Monat Juli 2019)

Teil 3 Durchführungsvertrag

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“

Durchführungsvertrag
wird im weiteren Verfahren zum Satzungsbeschluss ergänzt

(Planungsstand: Monat Juli 2019)

Hinweis / Anmerkung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- **Artenschutzfachliche Potenzialanalyse** (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 03/2019)
- **Prognose von Schallimmissionen** (DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 02/2019)

Die wichtigsten Inhalte und Ergebnisse der Gutachten sind in der Begründung erläutert.
 Die Gutachten werden gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.
 Zum Satzungsbeschluss werden alle Gutachten der Vorlage beigelegt.