

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	31.10.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	03.12.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/20.2 "Rebhuhnweg / Fasanenstraße" für das Gebiet südlich und westlich des Rebhuhnwegs, nördlich der Fasanenstraße und östlich des Wachtelwegs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Stadtbezirk Mitte -**

Entwurfsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Spielflächenbedarf 1.060 € / a

Miet- und Pachtzahlungen. 190 € / a

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

Bezirksvertretung Mitte - 24.01.2019 - TOP 6.3 - 7485/2014-2020

Stadtentwicklungsausschuss - 29.01.2019 - TOP 4.4 - 7485/2014-2020

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung entstehen ca. 24 neue Wohneinheiten, von denen mindestens 25% öffentlich gefördert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/3/20.02 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“ für das Gebiet südlich und westlich des Rebhuhnwegs, nördlich der Fasanenstraße und östlich des Wachtelwegs wird als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit der Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, 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.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

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 Umsetzung einer Neubebauung im Stadtbezirk Mitte innerhalb eines bestehenden Siedlungsgefüges. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde abgeschlossen.

Die Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet ermöglicht für diesen Teilbereich die Entwicklung von ca. 16 der insgesamt ca. 24 geplanten Wohneinheiten. Diese erzeugen einen zusätzlichen öffentlichen Spielflächenbedarf von etwa 160 m². Zur Aufwertung des Spielplatzes an der Fasanenstraße, Ecke Kleiberweg sind hierfür vom Investor die entstehenden Kosten in einer Höhe von 14.260 € vollständig zu tragen. Die Übernahme der Kosten ist vertraglich zu regeln.

Durch die Aufwertung des Spielplatzes an der Fasanenstraße erhöhen sich die laufenden Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetreib um ca. 1.000 €/a sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um ca. 180 €/a.

Geförderter Wohnungsbau

In den geplanten Wohnhäusern des Investors sollen 25% der Wohneinheiten (voraussichtlich 6 von 24) als öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Baulandstrategie

Dieses Verfahren wurde vor dem Grundsatzbeschluss „Bielefelder Baulandstrategie“ vom 06.06.2019 eingeleitet, so dass dieser hier keine Anwendung findet.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1. Entwurfsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.01.2019 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 24.01.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/3/20.02 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“ 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 25.02.2019 bis einschließlich 15.03.2019 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 05.03.2019 im neuen Rathaus, Niederwall 23, 33602 Bielefeld statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 11.02.2019 bis zum 29.03.2019.

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, ebenso Ergänzungs- und Änderungsvorschläge der Verwaltung.

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

Zu 2. und 3. Beschluss zur Offenlage

Wenn der vorliegende Bebauungsplan Nr. III/3/20.02 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“ als Entwurf beschlossen wird, werden die Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB einschließlich der umweltbezogenen Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung können die Planunterlagen von jedermann eingesehen sowie Hinweise und Anregungen zu der Planung vorgetragen werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Anlass und Ziele der Planung

Eine bislang im Osten des Stadtteils Bielefeld-Mitte an der Fasanenstraße angesiedelte Weiterbildungseinrichtung der Handwerkskammer wurde verlagert. Durch die Lage der hier festgesetzten Gemeinbedarfsfläche inmitten einer Wohnbebauung ist das nun brachliegende Grundstück für eine künftige Wohnnutzung prädestiniert. Das betreffende Grundstück wurde von einem Investor gekauft, der nach Abriss des Altbestandes an dieser Stelle eine Neubebauung realisieren möchte. Da es städtebaulich sinnvoll ist, an dieser Stelle eine Wiedernutzung in Form von Wohnbebauung durchzuführen, soll durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes in Verbindung mit einer Änderung des Flächennutzungsplanes das entsprechende Planungsrecht geschaffen werden.

Ziel ist es, aus der momentan ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche analog zu den angrenzenden Baugrundstücken Rebhuhnweg 3 und 5 ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Darüber hinaus wird im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Bebauung auch innerhalb des rückwärtigen Bereiches im Norden des Plangebietes angestrebt, weshalb der Abgrenzungsbereich über das Umnutzungsgebiet hinausreicht.

Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich der angedachten Planung befindet sich im Stadtbezirk Mitte, welcher als bevölkerungsreichster Bezirk das Zentrum der Stadt Bielefeld bildet. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtbezirkes in einem bestehenden Wohnsiedlungsbereich. Das nächstgelegene Zentrum bildet die Heeper Straße mit seinen Infrastruktureinrichtungen (Handel, Dienstleistungen etc.), welche etwa 800 Meter entfernt liegen.

Das städtebauliche Umfeld ist rundum durch aufgelockerte Wohnbaustrukturen mit Hausgärten geprägt. Insgesamt zeichnet sich die bebaute Umgebung durch einen differenzierten Gebäudebestand aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in Form von Einzelhäusern sowie Zeilenbauten aus. Diese wurden überwiegend zwei- bis drei geschossig mit unterschiedlich stark geneigten und teilweise ausgebauten Dächern errichtet.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes III/3/20.01. Dieser setzt im Norden ein reines Wohngebiet, im Südosten ein allgemeines Wohngebiet und im Südwesten eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest. Es ist allseitig von reinen Wohngebieten umgeben.

Für das Gebiet entlang des Rebhuhnwegs sind eine geschlossene Bauweise und drei Vollgeschosse ausgewiesen. In den übrigen Gebieten ist eine offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen festgelegt. Soweit eine Dachneigung festgesetzt ist, liegt diese bei 27°-32°.

Städtebauliches Konzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes

In erster Linie geht es bei dem Plankonzept darum, eine Nachverdichtung in Form von Wohnbebauung zu schaffen, welche sich in die Umgebung einfügt. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen, soll der Bereich der ehemaligen Handwerkskammerschule als Erweiterung des östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiets überplant werden.

Es soll die planungsrechtliche Grundlage für ein Gebäudeensemble von drei zwei- bis dreigeschossigen Neubauten geschaffen werden, welches sich an der Umgebungsbebauung orientiert. Eines der neuen Gebäude soll entlang der Fasanenstraße entstehen, ein zweites im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Handwerkskammerschule. Ein weiteres wird als Erweiterung der Bebauung und somit auch der bestehenden Raumkante entlang des Rebhuhnwegs vorgesehen.

Dazu ist beabsichtigt, den südlichen Bereich des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet mit straßenseitig zwingend drei Vollgeschossen und rückwärtig maximal zwei Vollgeschossen zu überplanen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes liegt der Fokus auf der Sicherung des Bestandes. Dementsprechend orientieren sich die Festsetzungen weitestgehend an denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Für den gesamten nördlichen Teil soll wie bislang ein reines Wohngebiet mit einer zwingend zweigeschossigen Bebauung entlang des Wachtelwegs und einer zwingend dreigeschossigen Bebauung entlang des Rebhuhnwegs festgesetzt werden.

Im gesamten Plangebiet werden Satteldächer vorgeschrieben, die maximal zulässige Dachneigung wird auf 38 Grad erhöht. Ziel dieser Festsetzungen ist es, im Plangebiet Nutzungen zu ermöglichen, welche sich am bestehenden Umfeld und den vorhandenen Bebauungsstrukturen orientieren.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§3 (1) und 4 (1) BauGB zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung

- Pläne zum Vorentwurf
- Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin
- Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Ergänzungen und Änderungsvorschläge der Verwaltung

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/20.02 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“

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

C

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/20.02 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“

- Begründung

D

Berichtigung des Flächennutzungsplans

- Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2019 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“)