

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	12.03.2020	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	24.03.2020	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 -

Entwurfsbeschluss

Beschluss zur Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Entwurfsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

BV-Schildesche, 13.06.2019, TOP 6 (Ö), StEA, 02.07.2019, TOP 25.1 (Ö), Drucks.- Nr. 8598/2014-2020

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können im Geschosswohnungsbau ca.70 WE (Wohneinheiten) entstehen. Von den insgesamt ca. 70 WE sollen 25% (ca. 18 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 wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des 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.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

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.

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 Bebauungsplans 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. Zur Deckung des Spielflächenbedarfes entstehen Kosten in Höhe von ca. 63.000 €. Diese sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Die zu erwartenden kapitalisierten Pflegekosten für die Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen für die Stadt Bielefeld durch den Umweltbetrieb werden zur Satzungsfassung ergänzt. Fahrkosten fallen nur für die Kinder (z.Z. rund 550 € pro Kind) an, die in der Primarstufe eine Förderschule besuchen. Die genaue Anzahl kann dabei nicht prognostiziert werden.

Unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Geförderter Wohnungsbau

Bei der Umsetzung der Planung können im Geschosswohnungsbau ca. 70 WE (Wohneinheiten) entstehen. Von den insgesamt ca. 70 WE sollen 25% (ca. 18 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 mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.):

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 den Beschluss zur Neuaufstellung und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes gefasst. Gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und äußern kann.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 14.08.2019 bis einschließlich dem 27.09.2019 durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 09.09.2019 bis einschließlich dem 27.09.2019 statt. Ein Erörterungstermin für Bürgerinnen und Bürger wurde am 17.09.2019 durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde der Vorentwurf der Planung erörtert und dazugehörige Fragstellungen beantwortet. Im Rahmen der Abwägung wurden die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten ausgewertet. Soweit aus städtebaulichen Gründen erforderlich, wurden die Anregungen und Hinweise in die Planunterlagen eingearbeitet bzw. berücksichtigt.

Zu 2./3.)

Wenn der vorliegende Bebauungsplan Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“ 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.

Zu 4.)

Die Information der Verwaltung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB ist zur Kenntnis zu nehmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Für die im Plangebiet angestrebten Nutzungen sind im Bebauungsplan die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO erforderlich. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der FNP soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung des südlichen Teilbereichs als „Gemischte Baufläche“.

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 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Insgesamt ist es im Hinblick auf heutige Anforderungen und den konkreten Planungsanlass 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 in 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.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A

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

- Nutzungsplan Vorentwurf (Verkleinerung)
- Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Stand: Entwurf; Februar 2020

B

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

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

Stand: Entwurf; Februar 2020

C

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

- Begründung

Stand: Entwurf Februar 2020

D

Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß §13a BauGB

- Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 4/2019 „Gemischte Baufläche Hainteichstraße/Dürerstraße“) – Schwarzweiß-Fassung

Stand: Entwurf Februar 2020