

**Beschlussvorlage der Verwaltung
Nachtragsvorlage**

Diese Vorlage

- ersetzt die Ursprungsvorlage.
 ergänzt die Ursprungsvorlage.

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	07.10.2021	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.11.2021	öffentlich

<p>Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)</p> <p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“ für das Gebiet östlich der Niewaldstraße, und nördlich der Straße Kusenweg im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB - Stadtbezirk Heepen -</p> <p>Aufstellungsbeschluss</p>
<p>Betroffene Produktgruppe</p> <p>11 09 02 Teilräumliche Planung</p>
<p>Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen</p> <p>Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss</p>
<p>Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan</p> <p>Keine</p>
<p>Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)</p> <p>Grundsatzbeschluss: BV Heepen, 28.11.2019, TOP 11, Drucksachen-Nr. 9621/2014-2020 StEA, 03.12.2019, TOP 20.1, Drucksachen-Nr. 9612/2014-2020 Aufstellungsbeschluss 1. Lesung: BV Heepen, 09.09.2021, TOP 5, Drucksachen-Nr. 2032/2020-2025 StEA, 21.09.2021, TOP XX, Drucksachen-Nr. 2032/2020-2025</p> <p>Hinweis: Die Anwendung der 33%-Quote soll für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Baugebiet Niewaldstraße in Form von geförderten Eigenheimen realisiert werden.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <ol style="list-style-type: none"> Der Bebauungsplan Nr. III/A18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“ für das Gebiet östlich der Niewaldstraße und nördlich der Straße Kusenweg ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Vorentwurf des Nutzungsplans vorgenommene Abgrenzung verbindlich. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist 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, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Begründung:

Begründung für die Nachtragsvorlage

Die BV Heepen hat in der Sitzung am 09.09.2021 die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“ beraten. Die BV hat angemerkt, dass Aussagen zur Infrastruktur fehlen, bzw. diese nicht plausibel erörtert seien. Insbesondere zu den Themen KiTa- und OGS-Versorgung sind keine Ausführungen getroffen worden und die Versorgung mit Grundschulplätzen sei nicht überzeugend dargestellt. Darüber hinaus trat die BV für eine ÖPNV-Anbindung mit Zukunftsperspektive für das Gebiet ein. Auch eine Aussage zur Verfügbarkeit von Glasfaseranschlüssen soll ergänzt werden.

Von den verschiedenen Fachämtern sowie der Träger öffentlicher Belange, welche von den o.g. Themen betroffen sind, wurden weitere Informationen eingeholt. Die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden entsprechend angepasst und ergänzt (s. Anlage B).

- ÖPNV, s. B 12
- Grundschule, s. B 17
- Offene Ganztagschule, s. B 18
- Kindertagesstätte, s. B 18
- Nahversorgung und medizinische Versorgung, s B 19
- Glasfaseranschluss, s. B 19

Anlage B dieser Vorlage ersetzt die Anlage B der Ursprungsvorlage. Änderungen an den anderen Anlagen der Ursprungsvorlage waren nicht erforderlich.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“ soll auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche eine wohnbauliche Nachnutzung vorbereitet werden. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Altenhagen an der Niewaldstraße. Der Bereich wird heute teilweise zu Wohnzwecken genutzt, darüber hinaus befand sich auf der Fläche bis zuletzt ein Betrieb für Sanitär-, Heizungs- und Solaranlagen. Bis in die 2000er Jahre befand sich in den Gebäuden eine Produktion für Textilmaschinen.

Anlass für die Planung ist der Leerstand der zuletzt gewerblich genutzten Gebäude, welcher durch die Aufgabe des bisherigen Gewerbebetriebes entstanden ist. Aufgrund der nördlich angrenzenden Wohnbebauung soll hier ein Wohngebiet ausgewiesen werden, in das auch der zwischen dem bestehenden allgemeinen Wohngebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet gelegene Grünstreifen einbezogen werden kann. Das derzeit noch bestehende Gebäude des ehemaligen Gewerbebetriebes soll im Zuge der geplanten Wohnbebauung abgerissen werden. Es erfolgt damit eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung und Wiedernutzbarmachung am Siedlungsrand.

Der Planung liegt ein privates Vorhaben zugrunde, auf der Fläche mehrere Wohngebäude zu errichten. Demnach sieht das städtebauliche Konzept östlich der Niewaldstraße die Entstehung von voraussichtlich 8-12 Wohneinheiten vor. Das Konzept reagiert auf den zunehmenden Bedarf an Wohnraum und insbesondere der Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Bielefeld.

Um das geplante Konzept umsetzen zu können, ist eine Überplanung der bestehenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A 2 aus dem Jahr 1971 erforderlich.

Zu 2.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A18 dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/ Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkung schwerer Unfällen nach § 50 BImSchG liegen nicht vor. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A18 soll somit im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Zu 3.

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB verzichtet werden; in einem solchen Fall ist der Öffentlichkeit dann die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen. Auf der Grundlage des erarbeiteten Vorentwurfes zum Bebauungsplan und den in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Zu 4.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB kann bei der Anwendung des § 13a BauGB verzichtet werden. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird erwartet, dass die Planung aus Umweltsicht insgesamt vertretbar ist. Das UVPG-NRW sieht bei dem „Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht“ B 4 (hier: Gemeindestraße gemäß § 3 (1) Nr. 3 StrWG NRW zur Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplan) eine sog. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bzgl. der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Die überschlägige Prüfung möglicher Auswirkungen anhand der Bewertungskriterien gemäß Anlage 2 UVPG NRW hat ergeben, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (siehe Anlage E). Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG NRW. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“ wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld vollumfänglich als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 18 soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, sodass die Planung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld entwickelt wird.

Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A2 „Auf dem alten Hagen“ der Stadt Bielefeld, welche seit 1971 rechtsverbindlich ist.

Dieser weist den südlichen Teil des Plangebietes als nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (nur nicht störendes Gewerbe zulässig) zum Bestandserhalt aus. Innerhalb dieser Fläche sind Gebäude in offener sowie in geschlossener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 möglich. Darüber hinaus wird die Zahl der Vollgeschosse auf eins festgesetzt. Nördlich an das Gewerbegebiet angrenzend ist eine Grünfläche festgesetzt.

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist heute geprägt durch ein zur Niewaldstraße orientiertes eingeschossiges Wohngebäude mit Walmdach sowie von der Niewaldstraße abgewandt zwei ehemals gewerblich genutzte Gebäude mit Satteldächern. Zu den nördlich angrenzenden wohngenutzten Flächen hält das Gewerbe einen Abstand von rd. 20 m, der als Grünfläche angelegt und randlich mit einzelnen Nadel- und Laubgehölzen bestanden ist. Im Nordosten umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes rückwärtige Grundstücksbereiche der nördlich angrenzenden Wohnbebauung, die als Gartenflächen genutzt werden und zur Eingrünung eine dichtere Gehölzstruktur aufweisen. Die nördlich angrenzenden Wohngebäude weisen überwiegend ein Geschoss innerhalb der Traufe / Traufhöhe mit ausgebautem Dachgeschoss (und Drempel) auf. Entlang der Niewaldstraße befinden sich nördlich angrenzend zum Plangebiet zwei Wohnhäuser mit Satteldach von jeweils rd. 55° und einer Firsthöhe von rd. 10,00 m. Dieser Haustypus ist im weiteren nördlichen Verlauf der Niewaldstraße immer wieder zu finden und somit in diesem Bereich mit straßenbildprägend. Bei den von der Niewaldstraße nach Osten hin abgelegenen Wohngebäuden sind dagegen überwiegend flachere Dachneigungen von rd. 25° - 30° mit Höhen bis zu rd. 7,00 m zu finden. Darüber hinaus bildet die Bebauung eine kleinteilige Struktur aus ein- und zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern aus.

Planungskonzept

Das Plankonzept zur Entwicklung des Gebietes sieht als Erschließung eine 6,00 m breite öffentliche Stickerschließung über die Niewaldstraße vor. Insgesamt sollen hierüber ca. acht Wohngebäude neu erschlossen werden. Das bestehende Wohngebäude an der Niewaldstraße bleibt zunächst erhalten. Die ehemals gewerblich genutzten Gebäude sollen im Zuge der Wohnbauentwicklung abgerissen werden. Die geplanten Wohngebäude sollen mit maximal einem Vollgeschoss bei einer Traufhöhe von max. 4,20 m sowie einer Firsthöhe von max. 8,50 m errichtet werden. Damit wird gewährleistet, dass sich die neu geplante Bebauung verträglich in die Umgebung einfügt und ein Übergang zu dem angrenzenden Landschaftsraum entsteht.

Für die geplanten Gebäude wäre beispielsweise eine L-förmige oder U-förmige Anordnung der Gebäudeteile sowie Atriumgebäude denkbar, wodurch eine lärmabschirmende Wirkung erzeugt werden kann. Aufgrund der bestehenden Lärmsituation sieht das Konzept hierbei zum Teil den Gärten vorgelagerte Garagenanlagen vor, um somit ruhige Außenwohnbereiche gewährleisten zu können. Durch die Stellung der Gebäude orientieren sich die privaten Freiflächen zur lärmabgewandten Seite, wodurch die Außenwohnbereiche in dem Fall uneingeschränkt nutzbar sind. Andere Gebäudetypen sind ebenfalls denkbar, solange die vorgegebenen Lärmwerte eingehalten werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den