

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Brackwede</b>	22.01.2009	öffentlich
<b>Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss</b>	03.02.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 14 "Wohngebiet Gütersloher Straße/Queller Straße" für Teilflächen des Gebietes östlich der Umlostraße / westlich der Queller Straße / nördlich der Gütersloher Straße (B 61) im Orsteil Ummeln im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)**

**- Stadtbezirk Brackwede**

**Aufstellungsbeschluss**

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

...

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ für Teilflächen des Gebietes östlich der Umlostraße / westlich der Queller Straße / nördlich der Gütersloher Straße (B 61) ist gemäß § 2 (1) BauGB neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan M.:1:500 (im Original) mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung nach der vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinie durchzuführen.
4. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13 a (2) Ziffer 2 Satz 3 BauGB im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger (Büro für Bauplanung und Projektierung aus Verl) hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien.

Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechtes die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Plangebietes sollen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem künftigen Investor und der Stadt Bielefeld geregelt werden.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Aufgrund der städtebaulichen Zielvorstellung, eine unbebaute Innenbereichsfläche einer Wohnnutzung zuzuführen, ist der Bebauungsplan aufzustellen.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll gemäß § 3 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ für Teilflächen des Gebietes östlich der Umlostraße / westlich der Queller Straße / nördlich der Gütersloher Straße (B 61) auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.

Eine Planungsvariante mit einer zeichnerischen Darstellung des Erhaltes der „Bökerschen Villa“ an der Gütersloher Straße wird aus folgenden Gründen nicht der Bürgerschaft vorgestellt werden. Für den Neubaubereich ist entlang der Gütersloher Straße ein straßenbegleitender, dreigeschossiger Baukörper mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss, welches mit einem flach geneigten Satteldach abschließt, vorgesehen.

Vor dem Hintergrund eines anzustrebenden Verkehrslärmschutzes bzgl. der unmittelbaren Lage an der Gütersloher Straße wird eine Bebauung, die eine Raumkante bildet, vorgesehen. Damit kann das Gebäude eine schallschützende Funktion für die dahinterliegenden Wohngebäude und Außenbereiche übernehmen. Weiterhin kann dadurch entsprechende Grundrissgestaltung mit vorgelagerten Wintergärten und Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite ein passiver Schallschutz für die Wohnungen im Gebäude selbst erreicht werden.

Der Umgang mit dem auffallenden Einzelgebäude an der Gütersloher Straße (Bökersche Villa) ist vor dem Hintergrund der Absicht, ein Angebot von barrierefreiem Wohnen zu schaffen, vom Vorhabenträger / Investor geprüft worden.

Eine Verschiebung des geplanten Gebäudes an der Gütersloher Straße nach Westen im Sinne einer Freistellung des vorhandenen Einzelgebäudes ist untersucht worden. Im Ergebnis zeigt sich, wenn für das Gebäude das von Investor und Betreiber vorgesehene Raumprogramm untergebracht werden soll, gibt es keine Alternative zu dem geplanten Baukörper mit seinem Grundriss und der Kubatur. Das Einzelgebäude kann somit nicht erhalten werden. Eine Umnutzung des Gebäudes zu den Zwecken von Investor und Betreiber im Sinne eines barrierefreien Wohnens ist wirtschaftlich nicht realisierbar. Mithin kann das Objekt nicht in die Gesamtkonzeption einbezogen werden. Zu berücksichtigen sind zudem die o.g. Belange des Verkehrslärmschutzes und dass die Bökersche Villa kein Baudenkmal darstellt.

Dieses ist dem Gebäudeeigentümer bekannt, der einem Abriss nicht entgegensteht.

### **Kurzfassung der Planungsziele:**

Im Bereich zwischen der Umlostraße und der Queller Straße befindet sich südlich des Friedhofes bzw. der Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, Ev. Gemeindebüro) eine zurzeit landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Fläche, die zukünftig für Wohnbebauung genutzt werden soll. Die Fläche ist an drei Seiten durch Bebauung und im Südosten durch die Gütersloher Straße begrenzt.

Ziel der Planung ist die Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden, die einschließlich den Kellerräumen über großzügige behindertengerechte Aufzugsanlagen, barrierefrei, nicht nur altersgerecht, sondern auch für Familien, Alleinerziehende und insbesondere für behinderte Menschen, also für Jung und Alt mit und ohne Behinderung zur Verfügung stehen.

Sämtliche Gebäude werden daher wegen der erforderlichen Bewegungsflächen ohne Dachschrägen mit Pultdächern (flach geneigte Dächer) als Staffelgeschosse, maximal mit drei Vollgeschossen geplant und fügen sich damit in die Körnung / Baustruktur der näheren Umgebung ein.

Die Wohnungen sollen möglichst im Rahmen der Wohnbauförderung des Landes NRW mit dem experimentellen Ansatz der Kreditanstalt für Wiederaufbau im KfW 60 – Standard-Energiesparhaus – errichtet werden.

Es sollen auf Grundlage des Generationen übergreifenden Wohngedankens entsprechend der Vorstellungen des Generalmietinteressenten, dem Verband der Evangelischen Kirchengemeinden Brackwede und der Evangelischen „Stiftung Ummeln“ etwa 53 Wohnungen in den Größen ab ca. 30 m<sup>2</sup> bis ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen. Ferner werden z.B. für die steigende Anzahl von Demenzzkranken zwei Pflegewohngruppen mit jeweils 8 Wohnappartements und je einem Gemeinschaftsbereich in den Planungen berücksichtigt.

Der Ortsteil Ummeln mit seinen ca. 8000 Bewohnern verfügt bezüglich derartiger Einrichtungen über keine Angebote.

Das soziale Dienstleistungs- bzw. Betreuungsangebot wird im Rahmen der Wohnbauförderung durch die Diakonie Brackwede in enger Kooperation mit der Evangelischen Stiftung Ummeln oder anderen Sozialdienstleistern sichergestellt. Die späteren Bewohner haben diesbezüglich eine Wahlfreiheit.

Die geplanten Vorhaben der fünf Gebäude sollen in ca. 2 bis 3 Bauabschnitten, möglichst öffentlich gefördert, ab Herbst 2009 bis Mitte 2011 errichtet werden.

Geplant ist in dem ganzheitlichen Ansatz in Absprache mit dem Betreiber, dem Verband der Evangelischen Kirchengemeinden Brackwede, auch ein kleines Beratungs- und Begegnungszentrum, das nicht nur für die späteren Bewohner des Wohngebietes, sondern auch für interessierte Bürger eine Anlaufstation in allen Fragen einer Pflege- und Lebenshilfe sein soll.

Dieses soll mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ erreicht werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,21 ha.

Angestrebt wird die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes, entsprechend der überwiegenden Wohnnutzung auf den Nachbargrundstücken.

Die Erschließung des Neubaubereiches in dem Plangebiet erfolgt über einen Anschluss an die Queller Straße östlich des Plangebietes.

Es ist eine fußläufige Verbindung zwischen der Queller Straße und der Umlostraße durch das Plangebiet vorgesehen, um eine Benutzung der straßenbegleitenden Wegführung an der Gütersloher Straße zu vermeiden.

Die Entwässerung der künftigen Baugrundstücke soll über das vorhandene Kanalnetz mit Anschluss an die Kanalisation in der Queller Straße erfolgen. Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Anlagen**

<b>A</b>	<b>Bebauungsplan Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)</li><li>• Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 1.000)</li><li>• Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan (M. 1 : 1.000)</li><li>• Isometrie von Süden</li><li>• Isometrie von Norden</li></ul>
<b>B</b>	<b>Bebauungsplan Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung</li></ul>