

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Brackwede</b>	09.12..2010	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	30.11.2010	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	16.12.2010	öffentlich

<b>Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)</b>	
<p><b>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 Ortsteil Ummeln im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)</b></p> <p><b>- Stadtbezirk Brackwede</b></p> <p><b>- Beschluss über Anregungen</b></p> <p><b>- Satzungsbeschluss</b></p>	
<b>Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)</b>	
<p>Aufstellungsbeschluss BV Brackwede 22.01.2009, UStA 03.02.2009; Entwurfsbeschluss BV Brackwede 24.06.2010, STEA 29.06.2010</p>	
<b>Beschlussvorschlag:</b>	
<p>1. Die Information der Verwaltung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) BauGB für das Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße (Berichtigung 4/2009) wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden gemäß Anlage A 1 in der Planung berücksichtigt.</p> <p>3. Die Stellungnahme der Öffentlichkeit wird gemäß Vorlage <u>zurückgewiesen</u>. <span style="float: right;">- lfd. Nr. 1 -</span></p>	
<b>Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)</b>	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie zur Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ werden beschlossen.
5. Der Bebauungsplan Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.
6. Der Satzungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich vertraglich verpflichtet, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Die Erschließungsmaßnahmen werden 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.

Bei ortsnaher Einleitung (wenn nicht eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet erfolgen kann) betragen die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 92.000,- € (einschl. MwSt, ohne Bauverwaltungskosten).

Die Kosten betragen nach heutigem Kenntnisstand im Einzelnen:

Schmutzwasserkanalisation	ca.	55.000,- €
Regenwasserkanalisation	ca.	37.000,- €

Im Abwasserbeseitigungskonzept 2005 / Finanzplan sind keine Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

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

Die Folgekosten für die Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche /Quartiersplatz für die Stadt Bielefeld durch den Umweltbetrieb betragen ca. 1.400 €/a, für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb ca. 420 €/a.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.02.2009, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Brackwede am 22.01.2009 den Aufstellungsbeschluss und zusätzlich einen Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen

Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 02.03.2009 bis einschließlich 06.03.2009 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 12.03.2009 statt.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind nach Themenbereichen geordnet in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage Teil A1 der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ erarbeitet.

Der Entwurfsbeschluss wurde von der Bezirksvertretung Brackwede am 24.06.2010 und vom Stadtentwicklungsausschuss am 29.06.2010 gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB in der Zeit vom 23.07.2010 bis einschließlich 23.08.2010 sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden, denen gemäß Vorlage stattgegeben, teilweise stattgegeben bzw. nicht stattgegeben werden soll (siehe Anlage A 2 zur Beschlussvorlage).

Von der Verwaltung vorgeschlagene Änderungen und Ergänzungen zu den Festsetzungen und zu der Begründung sind zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist der Bebauungsplan Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ als SATZUNG zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

Die innerhalb des Plangebietes liegende unbebaute Fläche ist in dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld mit Ausnahme einer Bautiefe entlang der Gütersloher Straße als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. An der Gütersloher Straße ist in dem Plangebiet eine Bautiefe „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Entlang der Umlostraße ist die Darstellung von „Wohnbaufläche“, in Gegenlage des Plangebietes südlich der Gütersloher Straße ist die Darstellung von „Gemischter Baufläche“ für die dortigen Standorte der Hallensporteinrichtung und des Lebensmitteldiscounters erfolgt.

Da der i. S. des § 13a BauGB neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, ist dieser im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Ziffer 2 BauGB zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen. Ziel der Anpassung ist hier die Darstellung einer Wohnbaufläche.

### **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 mit barrierefrei erreichbaren Wohnungen für alte Menschen und Wohnungen auch für Familien, Alleinerziehende und Menschen mit Behinderung.

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.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an den wesentlichen Kriterien für nachhaltige Siedlungsentwicklung der Energieagentur Nordrhein-Westfalen (früher auch Förderkulisse „Solarsiedlungen“). Hierzu gehören u.a.:

- die Anlehnung des Baugebietes an den bestehenden Siedlungsteil, (hier: Nachverdichtung),
- kein klimatisch kritischer Standort (Siedlungsklimatop),
- Mischung der Bauformen (hier: Geschosswohnungsbau und Einzel- / Reihenhausbau),
- die Nähe zu Linien des öffentlichen Personennahverkehrs,
- die Begrenzung der Versiegelung durch eine verträgliche Dichteentwicklung (hier: konsequente Einhaltung der GRZ von 0,4 trotz Nachverdichtung),
- die Reduzierung des Verkehrsflächenanteiles im Gebiet bei notwendiger Orientierung an Bemessung für Versorgungsfahrzeuge,
- die Schaffung der Möglichkeit von Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume (hier: Quartiersplatz mit Spielbereich),
- die Schaffung der Voraussetzung zur Anbringung von Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren (als untergeordnete Nebenanlage in den Festsetzungen ausdrücklich berücksichtigt),

Der derzeitige Plangebietscharakter eines mäßig klimaempfindlichen Streusiedlungs-Klimatopes bleibt mit der Planung weitgehend erhalten.

Die Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind genehmigungsfrei und bedürfen deshalb nicht einer Zulässigkeitsregelung über die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zudem gelten sie als untergeordnete Nebenanlagen.

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 etwa 53 Wohnungen in den Größen ab ca. 30 m<sup>2</sup> bis ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen. Der Ortsteil Ummeln verfügt bezüglich derartiger Einrichtungen über keine Angebote. Das soziale Dienstleistungs- bzw. Betreuungsangebot wird im Rahmen der Wohnbauförderung durch die Diakonievereinigung 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 Anfang 2011 bis Herbst 2012 errichtet werden.

Geplant ist in dem ganzheitlichen Ansatz in Absprache mit dem Betreiber, einem diakonischen Verband oder anderem Sozialdienstleister, 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. 1,3 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 Umlostrasse westlich des Plangebietes.

Die Entwässerung der künftigen Baugrundstücke soll über das vorhandene Kanalnetz mit Anschluss an die Kanalisation in der Queller Straße erfolgen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagen

<b>A1</b>	<p>Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan</li> </ul>
<b>A2</b>	<p>Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - öffentliche Auslegung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsplan-Entwurf Gestaltungsplan</li> <li>• Bebauungsplan-Entwurf Nutzungsplan</li> </ul>
<b>B</b>	<p>Information über die beabsichtigte Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung</p>
<b>C</b>	<p>Bebauungsplan Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“</p> <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-SATZUNG Gestaltungsplan (M. 1 : 1.000)</li> <li>• Bebauungsplan-SATZUNG Nutzungsplan (M. 1 : 1.000)</li> <li>• Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt</li> </ul> <p>SATZUNG</p>
<b>D</b>	<p>Bebauungsplan Nr. I/U 14 „Wohngebiet Gütersloher Straße / Queller Straße“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung</li> </ul> <p>SATZUNG</p>