

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	31.05.2012	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	05.06.2012	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.04 "Kindertagesstätte nördlich der Westerfeldstraße" für einen Bereich südlich der Waldorfschule, nördlich der Neuapostolischen Kirche begrenzt auf die Flurstücke 2335, 794 und 2332 - Stadtbezirk Schildesche -

Aufstellungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

./.

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

./.

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

BV Schildesche, 01.12.2011, TOP 7, Drucksachen-Nr.: 2603/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/2/19.04 „Kindertagesstätte nördlich der Westerfeldstraße“ für einen Bereich südlich der Waldorfschule, nördlich der Neuapostolischen Kirche begrenzt auf die Flurstücke 2335, 794 und 2332 ist im Sinne des § 30 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan im M. 1:500 mit blauer Farbe vorgenommener Umrandung verbindlich.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren kann.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

3. Der vorliegende Vorentwurf für die Erweiterung der ehem. Overbergschule soll Grundlage für die Erarbeitung des Entwurfsbeschlusses werden.
4. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. II / 2/ 19.04 „Kindertagesstätte nördlich der Westerfeldstraße“ für einen Bereich südlich der Waldorfschule, nördlich der Neuapostolischen Kirche begrenzt auf die Flurstücke 2335, 794 und 2332 ist im Sinne des § 30 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB für den Bebauungsplan auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden. Hierzu sollen die Unterlagen zur Planung im Bauamt zur Einsicht bereitgehalten werden.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die ehem. Overbergschule liegt südlich der Waldorfschule und nördlich der Neuapostolischen Kirche. Das Plangebiet ist über die Westerfeldstraße erschlossen. Bereits im Konjunkturpaket II war vorgesehen, dieses Schulgebäude in eine Kindertagesstätte umzunutzen. Mit den hierfür notwendigen Bauarbeiten wurde begonnen, sie sollen Ende August abgeschlossen werden. Zwischenzeitlich gibt es einen Investor, der das Grundstück erwerben und das vorhandene Gebäude der ehem. Overbergschule, wie ursprünglich vorgesehen, als Kindertagesstätte übernehmen möchte. Um dem wachsenden Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen gerecht zu werden soll an dieser Stelle eine Kindertagesstätte mit vier Gruppen entstehen. Um vier Gruppen unterbringen zu können, muss das vorhandene zweigeschossige Gebäude durch einen Neubau erweitert werden.

Das Nutzungskonzept sieht auch die Unterbringung von Menschen mit Behinderungen vor. Hierzu sollen separat zugängliche Wohnungen geschaffen werden.

Der Landesjugendhilfeausschuss hat dem Nutzungskonzept zugestimmt.

Für den Neubau ist ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss geplant. Um die Dominanz des ehemaligen Schulgebäudes zu erhalten, soll die Gebäudehöhe des Neubaus deutlich unter der Firsthöhe des Altbaues bleiben.

Im Erdgeschoss des Neubaus entstehen Räume für die dritte und vierte Gruppe der Kindertagesstätte. Die Verbindung zum vorh. Gebäude wird über einen gemeinsamen Eingangsbereich geschaffen.

In den zwei Obergeschossen des Neubaus soll betreutes Wohnen in Form von kleinen Wohnapartments für Menschen mit Behinderungen geschaffen werden. Die Wohnungen erhalten

einen separaten Eingang, so dass sie unabhängig von den Außenanlagen der Kindertagesstätte erreichbar sind.

Die Lage des Gebäudes ist so gewählt, dass für die Außenspielbereiche möglichst viel Platz zur Verfügung steht. Die gesamte Erschließung und die Anordnung der Stellplätze befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes.

Bei der Planung ist das vorhandene Transformatorenhäuschen (Flurstück 974) und Leitungstrassen auf dem Grundstück zu berücksichtigen ist. Die Überbauung der Leitungstrasse wird derzeit von den Stadtwerken positiv eingeschätzt. In der unmittelbaren Umgebung von Niederspannungs-Transformatorstationen treten nur sehr geringe Mikrotreslawerte auf, die die geltenden Grenzwerte für Anlagen der Stromversorgung deutlich unterschreiten.

Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan stellt in seiner wirksamen Fassung „Gemeinbedarfsfläche Schule“ dar. Gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen. Ziel der Anpassung soll die Darstellung „allgemeine Wohnbaufläche“ sein.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan II/02/19.01 „An der Probstei“ von April 1986 ist für diesen Bereich „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Konkretisierung „Schule“ festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Ortskern Schildesche“.

Die neuapostolische Kirche an der Westerfeldstraße 12 ist ein eingetragenes Baudenkmal.

Planungsziele

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. II/2/19.04 „Kindertagesstätte nördlich der Westerfeldstraße“ für einen Bereich südlich der Waldorfschule, nördlich der neuapostolischen Kirche begrenzt auf die Flurstücke 2335, 794 und 2332 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte und Wohnungen für Behinderte zu schaffen.

Das städtebauliche Ziel, die ehem. Overbergschule in eine Kindertagesstätte und die Errichtung von Wohnungen für Behinderte umzunutzen und zu erweitern ist planungsrechtlich zurzeit nicht möglich. Es besteht ein wachsender Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen. Darüber hinaus soll das Angebot an Behinderten gerechten Wohnungen in Schildesche erweitert werden. Der Standort der ehem. Overbergschule ist aus städtebaulichen Gründen wegen der Lage in unmittelbarer Nähe zu weiteren Schuleinrichtungen und der Nähe zum Ortszentrum für die vorgesehene Nutzung besonders geeignet.

Es liegt bereits eine Vorentwurfsplanung für die Erweiterung der ehem. Overbergschule vor, diese soll Grundlage für die Erarbeitung des Entwurfsbeschlusses werden.

Aufgrund langfristiger Perspektiven (z.B. demografischer Wandel) ist beabsichtigt, das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die im allgemeinen Wohngebiet nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen wegen der sensiblen Lage, zwischen Waldorfschule und der neuapostolischen Kirche ausgeschlossen werden.

Für die bebaubaren Flächen soll eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt werden, die die vorhandene Firsthöhe der Overbergschule unterschreitet, damit das historisch geprägte Ensemble erhalten bleibt.

Die heutigen bebaubaren Flächen sollen zugunsten einer größeren Außenbereichsfläche für die Kindertagesstätte zurückgenommen werden. Deswegen soll die bebaubare Fläche für den neuen Gebäudeteil im südlichen Bereich des Grundstücks angeordnet werden.

Das Plangebiet wird von der Westerfeldstraße über einen privaten Erschließungsweg erschlossen. Die hier bereits vorhandene Leitungstrasse soll mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert werden.

Das Grundstück wird zurzeit von einem Wanderweg gequert. Diese Wegeverbindung soll auch weiterhin gesichert werden.

Belange des Umweltschutzes

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden. Zudem sollen im B-Plan-Gebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob durch das Vorhaben ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG berührt werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

- 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs
- 2 Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan
- 3 Vorplanung: Lageplan
- 4 Vorplanung: Ansichten