

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	29.11.2012	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	11.12.2012	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	20.12.2012	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Rahmenplanung "Wohnen an der Lutter/ Pickertstraße" für den bisher unbebauten und nach § 34 BauGB zu bewertenden Bereich zwischen der Straße Am Kleesbrock, der Pickertstraße und der Lutter
- Stadtbezirk Heepen
- Beschluss über Stellungnahmen
- Beschluss über den Rahmenplan

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

- mündliche Berichte und Beratungen, nicht öffentlich -

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen im Rahmen der informell durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung werden gemäß Anlage A in der Planung teilweise berücksichtigt (Ifd. Nr. 1-4, 6-7).
2. Der Stellungnahme der Anlieger im Rahmen der informell durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung wird gemäß Anlage A nicht stattgegeben (Ifd. Nr. 5).
3. Die Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld GmbH im Rahmen der durchgeführten Behördenbeteiligung wird gemäß Anlage A teilweise berücksichtigt (Ifd. Nr. 8).
4. Der städtebauliche Rahmenplan samt seiner Erläuterungen wird als sonstige städtebauliche – informelle – Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB abschließend beschlossen.
5. Der Erläuterungsbericht zum städtebaulichen Rahmenkonzept „Wohnen an der Lutter/Pickertstraße“ einschließlich der Anlagen, sowie die Inhalte des städtebaulichen Vertrages werden zur Kenntnis genommen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die, auf Initiative eines privaten Investors beruhenden, Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nach heutigem Kenntnisstand keine unmittelbaren Kosten. Die Kosten für die Erstellung des Rahmensplanes, sowie sämtliche Planungskosten und Kosten zur Erstellung von Fachgutachten wurden durch den Investor übernommen.

Die Kosten für die Planung und Herstellung der privaten Erschließungsmaßnahmen und seines Begleitgrünes, sowie die spätere Unterhaltung und Pflege der Privatstraßen werden durch den Investor und seine Rechtsnachfolger übernommen.

Alle erforderlichen Details des Rahmensplanes „Wohnen an der Lutter/ Pickertstraße“, insbesondere die Regelung zur Spielplatzablösezahlungen, werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor geregelt.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung und Begründung zum Beschlussvorschlag

Das Plangebiet „Wohnen an der Lutter/Pickertstraße“ liegt im Stadtbezirk Heepen im Norden in rund 400 m Entfernung (Luftlinie) zum Ortskern und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha einschließlich Erschließungsflächen und eines existierenden Wohnhauses. Das rückwärtig der vorhandenen Bebauung gelegene Gebiet ist bereits auf drei Seiten von Wohnbebauung umgeben und wird durch die Wohnstraßen Am Kleesbrock, Pickertstraße und Auf dem Erbe mit jeweiliger Randbebauung begrenzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der Planbereich Teil der großflächigen Wohnbauflächen nördlich der Altenhagener Straße, die insgesamt als „Wohnbaufläche“ dargestellt ist. Für das Plangebiet sowie für die unmittelbare Umgebung liegen keine Bebauungspläne vor. Das von Wohnbebauung umgebene Quartier wird nach § 34(2) BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil und aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung als „Reines Wohngebiet“ bewertet. Im Umfeld sind in den vergangenen Jahrzehnten auf dieser Rechtsgrundlage schrittweise Baugenehmigungen erteilt worden. Das Vorhabengebiet selber ist vor Jahren schon als geplante Baufläche für eine großzügige Bebauung mit Einzelhäusern aufgeteilt worden, dieses Plankonzept wurde jedoch bisher nicht umgesetzt.

Grundsätzlich ist die Stadt Bielefeld bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang und in der Nähe der zentralen Ortslagen und der Infrastruktur einschließlich ÖPNV liegende Brach- oder Restflächen vorrangig zu mobilisieren, bevor weiteres Bauland in Siedlungsrandlagen benötigt wird. Vor diesem Hintergrund ist es ein Ziel der Ortsentwicklung im Stadtbezirk Heepen, die vorliegende Fläche gemäß Flächennutzungsplan als ortskernnahes Wohngebiet weiter zu entwickeln. Die Planung trägt somit der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

Nachdem die Mobilisierung der Flächen in der Vergangenheit nicht erfolgen konnte, hat ein Vorhabenträger den überwiegenden Anteil dieser Flächen erworben und strebt nunmehr eine zeitnahe Bebauung insbesondere im nördlichen Teilabschnitt in Verlängerung der Pickertstraße an. Konkret sollen nunmehr 18 Gebäude realisiert werden, überwiegend als eigentumsorientierte Einzel- und Doppelhäuser. Geplant ist darüber hinaus die Errichtung eines Mehrfamilienhauses. Das Gebiet ist über die Straße Am Kleesbrock sowie die Pickertstraße erschlossen und u.a. auf Grund seiner guten Lage zur Ortsmitte Heepen für eine derartige Siedlungsentwicklung geeignet.

Der Vorhabenträger ist im Herbst 2011 an die Stadt Bielefeld mit der Bitte um Klärung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen und um Genehmigung der ersten Wohnbauvorhaben herangetreten. Die brach liegende Fläche innerhalb des bebauten

Siedlungszusammenhangs ist wie dargelegt nach § 34 BauGB zu bewerten. Analog zu den bisher im Um-

feld erteilten Baugenehmigungen sollen auch die weiteren Genehmigungsverfahren auf dieser Rechtsgrundlage erfolgen. Die angrenzende Bebauung mit überwiegend zweigeschossigen, teilweise aber auch eingeschossigen Einfamilienhäusern bildet den entsprechenden Rahmen für die Weiterentwicklung des Wohngebiets.

Die Stadt Bielefeld hat zur Sicherung des Einfügetatbestandes nach § 34 BauGB und der Sicherung der Erschließung die Erstellung einer städtebaulichen Rahmenplanung und eine Detailabstimmung der Bauvorhaben mit begleitenden vertraglichen Vereinbarungen angeregt, die nunmehr vorliegt. Der Rahmenplan stellt eine informelle Planung ohne außenwirksame Rechtsverbindlichkeit dar. Durch die vertraglichen Vereinbarungen (städtebaulicher Vertrag) kann jedoch eine projektbezogene Detailschärfe und Verbindlichkeit über den ansonsten anzuwendenden Rahmen des § 34 BauGB hinaus – und auch über die Planinhalte eines angebotsorientierten Bebauungsplans hinaus – erreicht werden. Gegenstand der vertraglichen Regelungen im städtebaulichen Vertrag sind u. a. die Abstimmung, Kostenübernahme und Sicherung

- des Plankonzepts, der Bautypologien und -gestaltung, der Freiflächengestaltung, des Gewässerrandstreifens etc.
- der Maßnahmen und Sicherung für die Erschließung sowie für die Ver- und Entsorgung sowie für die langfristige Sicherung der Leitungsrechte und der Unterhaltung der Kanaltrassen,
- der Ablösung der Spielflächenverpflichtung, inkl. einer Vertragserfüllungsbürgschaft,
- der Rechtsnachfolgeregelungen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass für die Bauvorhaben jeweils ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 68 BauO NRW durchgeführt wird. Hierdurch können die Zielsetzungen besser als bei Umsetzung eines angebotsorientierten Bebauungsplans gesichert werden.

Ziel des Rahmenplans ist ein funktionierendes städtebauliches Konzept, in das die Beteiligten und Eigentümer eingebunden wurden. Insbesondere im mittleren unteren Abschnitt liegen Teilflächen, die dem Investor derzeit nicht zur Verfügung stehen. Mit der Eigentümerin sind im Rahmen des Planungsprozesses intensive Abstimmungen geführt worden.

Durch eine Bürgerinformation - in Anlehnung an den § 3 BauGB - sowie durch die schrittweise begleitende politische Beratung und Abstimmung über das Planvorhaben ist eine größtmögliche Planungstransparenz geschaffen worden. Die Öffentlichkeit in Heepen wurde in zwei Bürgerinformationen am 17.01.2012 und am 15.05.2012 über Ziele, Plankonzept und geplante Umsetzung informiert. Darüber hinaus konnten im Anschluss schriftliche Stellungnahmen eingereicht werden. Die Protokolle und eine zusammenfassende Auswertung zu einzelnen Fragestellungen sind in Anlage A beigefügt.

Die Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange - in Anlehnung an den § 4 BauGB - wurde im Sommer 2012 auf Basis des Planstandes zur Bürgerinformation (Stand: 15.05.2012) durchgeführt. Die Ergebnisse, inkl. Vorschlag zur Abwägung, sind in Anlage A dargestellt.

In Anlage B ist die abgestimmte Rahmenplanung samt Erläuterungsbericht und Anlagen beigefügt.

Die Anlage C stellt einen Ausschnitt aus dem, parallel zum Rahmenplan, abgeschlossenen und unterschriebenen städtebaulichen Vertrag dar. Dargestellt sind insbesondere alle rahmenplanerläuternden Festsetzungen.

Nunmehr wird vorgeschlagen, über das städtebauliche Rahmenkonzept und die Vorgehensweise abschließend zu beraten und den Beschlussvorschlag aufzugreifen. Danach kann die Umsetzung des Vorhabens im Rahmen des § 34 BauGB erfolgen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A	<p>Rahmenplanung „Wohnen an der Lutter/Pickertstraße“, Stellungnahmen</p> <p>A.1 Anregungen im Rahmen der Information und Beteiligung der Öffentlichkeit, hier Zusammenstellung der i.W. genannten Themen, Auswertung und Beratungsvorschlag</p> <p>A.2 Stellungnahme aus der Behördenbeteiligung, Auswertung und Beratungsvorschlag</p> <p>A.3 Protokolle und Präsentation der öffentlichen Bürgerinformationen am 17.01.2012 und am 15.05.2012</p>
B	<p>Rahmenplanung „Wohnen an der Lutter/Pickertstraße“ mit Anlagen, Erläuterungsbericht mit folgenden Anlagen (Oktober 2012):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teilplan Architektur • Teilplan Städtebauliches Konzept mit Hochwasserlinien • Teilplan Überbaubare Flächen • Teilplan Höhenentwicklung/Schematischer Schnitt • Checkliste Klimaschutz • Artenschutzrechtliche Prüfung Bauvorhaben „Wohnen an der Lutter“
C	<p>Rahmenplanung „Wohnen an der Lutter/Pickertstraße“ Auszug aus dem städtebaulichen Vertrag</p>