

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	06.12.2012	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	11.12.2012	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	20.12.2012	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/55.00 "Am Kindergarten" für das Gebiet südwestlich der Schloßhofstraße, nordwestlich der Stichstraße, nordöstlich des Kindergartens sowie südöstlich des Flurstücks 396

**204. Änderung des Flächennutzungsplanes "An der Schloßhofstraße" im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB
- Stadtbezirk Schildesche -**

Beschluss über Stellungnahmen

**Satzungsbeschluss - Bebauungsplan Nr. II/1/55.00 "Am Kindergarten"
Abschließender Beschluss - 204. Änderung des Flächennutzungsplans**

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung, 110901 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts: Satzungsbeschluss, Abschließender Beschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Umweltamt: Unterhaltung Spielplatzflächen 580€/a; Miet- und Pachtzahlungen an den ISB ca. 110€/a; Fortführung langfristiger Pflege der Grünfläche ca. 880€/a. Durch die Veräußerung der Grundstücke entstehen Einnahmen für den ISB abzüglich der einmaligen Zahlungen zur Verbesserung der Spielplätze (7.830 €), Bereitstellung der Ausgleichsmaßnahmen (Herstellungskosten ca. 9.100 €); kapitalisierte Pflegekosten ca. 8.900 €, die aus den Verkaufserlösen nach Abschluss der Kaufverträge durch den ISB geleistet werden.

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

Aufstellungs- (und Teilaufhebungs-) Beschluss:

BV Schildesche: 21.02.08, TOP 8, Drucks.-Nr. 2009/4877; 22.01.09, TOP 7, Drucks.-Nr. 2009/4877;
UStA (StEA): 17.03.09, TOP 4.2, Drucks.-Nr. 4877;

Prüfauftrag:

BV Schildesche: 10.04.2008, TOP 3.3, Drucks.-Nr. 2009/5101; 22.01.09, TOP 7, Drucks.-Nr. 2009/4877
UStA: 15.04.08, TOP 4.2.1, Drucks.-Nr. 5101; 17.03.09, TOP 4.2.1, Drucks.-Nr. 5101

Entwurfsbeschluss:

BV Schildesche: 01.12.2011, Top 9, Drucks.-Nr. 3266/2009-2014
StEA: 06.12.2011, 16.2, Drucks.-Nr. 3266/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Die Erweiterung des Geltungsbereiches um die Fläche für die Kita-Stellplätze wird beschlossen.
2. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden gemäß Vorlage Anlage A 1 zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme der Stadtwerke (Telekommunikationslinie) wird gemäß Vorlage A4 zurückgewiesen lfd. Nr. 10

3. Der Stellungnahme der Stadtwerke (Energieversorgung) wird gemäß Vorlage A4 stattgegeben lfd. Nr. 11
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, zur Begründung sowie zum Umweltbericht werden beschlossen.
5. Die 204. Änderung des Flächennutzungsplans „An der Schloßhofstraße“ im Parallelverfahren wird gemäß § 8(3) BauGB laut Änderungsplan und Begründung abschließend beschlossen.
6. Der Bebauungsplan Nr. II/1/55.00 „Am Kindergarten“, für das Gebiet südwestlich der Schloßhofstraße, nordwestlich der Stichstraße, nordöstlich des Kindergartens sowie südöstlich des Flurstücks 396, wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10(1) des Baugesetzbuchs (BauGB) als Satzung beschlossen.
7. Nach Eingang der Genehmigung der 204. Änderung des Flächennutzungsplans ist diese gemäß § 6(5) BauGB sowie der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die überplanten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bielefeld. Sie sind durch die angrenzenden, vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen (Straßen, Fußwege, Kanäle). Es ist davon auszugehen, dass die Stadt Bielefeld nach Abschluss des Planverfahrens durch die Veräußerung von neu ausgewiesenen Wohnbauflächen Einnahmen erzielen kann. Die Planungskosten werden vom Immobilienservicebetrieb (ISB) getragen.

Die Kosten für den Umbau des Wendehammers und die für die Einrichtung der für den städtischen Kindergarten zusätzlich erforderlichen vier PKW-Stellplätze werden vom ISB getragen.

Es entstehen weitere Kosten für die Absenkung der Bordsteine zur Erschließung neuer Baugrundstücke im Bereich der Stichstraße. Darüber hinaus wird eine einmalige Abstandszahlung in Höhe von 7.830 € für die Verbesserung der Spielplätze innerhalb der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünzüge fällig. Die sich dadurch erhöhenden laufenden Kosten für die Unterhaltung der Spielplätze durch den Umweltbetrieb betragen 580 €/a. Zudem sind Zahlungen für die Herrichtung, Erstbepflanzung sowie dreijährige Anwuchspflege, die langfristige Pflege und für die mit der Bereitstellung der Ausgleichsmaßnahmen verbundenen Planungs- Verwaltungs- und Personalkosten in Höhe von ca. 18.000€ (Herstellungskosten ca. 9.100€ / kapitalisierte Pflegekosten ca. 8.900€) zu leisten, die für die zu erwartenden Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden erforderlich sind. Die nach Ablauf der durch diese Mittel finanzierte langfristige Pflege für deren Fortführung dem Umweltbetrieb zur Verfügung zu stellenden Mittel betragen z. Zt. ca. 880€/a. Die vorab genannten einmaligen Kosten sollen aus den Verkaufserlösen nach Abschluss der Kaufverträge durch den Immobilienservicebetrieb geleistet werden.

Die Folgekosten für die Stadt Bielefeld für Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb betragen ca. 110€/a.

Begründung zum Beschlussvorschlag

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.03.2009, nach vorherigen Beratungen durch die Bezirksvertretung Schildesche am 21.02.2008 und am 22.01.2009 den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung II/1/55.00 „Am Kindergarten“ für das Gebiet südwestlich der Schloßhofstraße, nordwestlich der Stichstraße, nordöstlich des Kindergartens und südöstlich des Flurstücks 396, sowie zur parallelen 204. Änderung des Flächennutzungsplanes „An der Schloßhofstraße“ gefasst. Zudem wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Ziel war die Entwicklung von Wohnbauflächen auf einer bisher als Grabeland genutzten Teilfläche eines öffentlichen Grünzuges.

Zwischenzeitlich fanden in den Jahren 2008 und 2009 in beiden politischen Gremien verschiedene Beratungen über eine von dieser Zielsetzung abweichenden Installierung eines Lebensmittelnahversorgers statt. Letztendlich wurde an der Entscheidung, hier Wohnen zu entwickeln, festgehalten.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 27.04.2009 bis einschließlich dem 30.04.2009 im Bauamt der Stadt Bielefeld eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 07.05.2009 in der Brodhagenschule statt.

Im Oktober 2010 lagen die Ergebnisse einer artenschutzrechtlichen Prüfung vor.

Auf der Grundlage

- der ausgewerteten Äußerungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung,
- der Auswertung der von Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen, deren Beteiligung in der Zeit vom 22.04.2009 bis einschließlich dem 05.06.2009 durchgeführt wurde, sowie
- der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde der Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.12.2011 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Schildesche am 01.12.2011 den Bebauungsplan Nr. II/1/55.00 mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht sowie die 204. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Änderungsplan und Begründung als Entwurf beschlossen. Gleichzeitig wurde die Offenlegung beschlossen.

Während der Offenlage vom 27.01.2012 bis 27.02.2012 sind zu beiden Bauleitplänen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Parallel hierzu wurde die Behördenbeteiligung und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt. Zur 204. Flächennutzungsplan-Änderung wurden keine Anregungen vorgebracht. Die von den städtischen Dienststellen und den Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. II/1/55.00 vorgebrachten Anregungen sind, soweit sie nach Prüfung eingearbeitet wurden, unter den ‚Änderungsvorschlägen der Verwaltung‘ vermerkt.

Aufgrund einer im Zeitraum der Bebauungsaufstellung beschlossenen und projektierten baulichen Erweiterung bzw. Änderung des Kindergartens zur Kindstagsstätte, werden die bislang auf der Südostseite angeordneten KFZ-Stellplätze für Mitarbeiter numehr auf die Nordostseite verlagert. Hiervon wird der Bebauungsplanbereich Nr. II/1/55.00 geringfügig berührt und ist entsprechend zu erweitern.

Der Bereich der geringfügigen Erweiterung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Erweiterung ist mit dem betroffenen Grundstückseigentümer (ISB) abgestimmt.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Dieser Standort eignet sich aufgrund seiner Lage im Siedlungsgefüge und aufgrund der bereits vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur (äußere Erschließung, Ver- und Entsorgung, Kindertageseinrichtung, Schule) besonders gut für eine Wohnnutzung. Dafür spricht zudem, dass dieser Standort sehr zentrumsnah ist.

Diese städtebaulichen Gesichtspunkte sprechen grundsätzlich für eine Ergänzung bzw. Abrundung des bereits vorhandenen Siedlungsgefüges durch die angestrebte Wohnbebauung.

Die überplanten Flächen mit einer Größe von ca. 0,6 ha befinden sich im Eigentum der Stadt Bielefeld und sind somit verfügbar.

Betroffen ist ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/1/26.00 „Schlosshofstraße“. Für diesen Teilbereich soll daher gemäß den §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ein neuer Bebauungsplan mit der Bezeichnung II/1/55.00 „Am Kindergarten“ aufgestellt werden, um so die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu treffen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es notwendig, gemäß § 8 (3) BauGB die 204. Änderung des Flächennutzungsplanes „An der Schloßhofstraße“ im Parallelverfahren vorzunehmen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Inhaltsübersicht der Vorlage

Finanzielle Auswirkungen

Begründung zum Beschlussvorschlag

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Anlagen:

A	<p>Bebauungsplan Nr. II/1/55.00 „Am Kindergarten“</p> <p>A.1 Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB (A.1.1: Äußerungen und Stellungnahmen der Verwaltung, A.1.2: Protokoll des Unterrichts- und Erörterungstermins)</p> <p>A.2 Auswertung der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB</p> <p>A.3 Auswertung der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB</p> <p>A.4 Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB (A.4.1: Äußerungen und Stellungnahmen der Verwaltung, A.4.2: Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung)</p>
B	<p>204. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld „An der Schlosshofstraße“</p> <p>Abschließende Fassung Lagepläne, Begründung, Planblatt 1 (wirksame Fassung), Planblatt 2 (204. Flächennutzungsplanänderung) und Planblatt 3 (Legende)</p>
C	<p>Bebauungsplan Nr. II/1/55.00 „Am Kindergarten“</p> <p>C.1 Übersichtspläne, Planzeichnungen, Festsetzungen</p> <p>C.2 Begründung</p> <p>C.3 Umweltbericht</p> <p>C.4 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung</p>