

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	21.02.2013	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	26.02.2013	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	07.03.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Bebauungsplan Nr. III / Ub 1 - 6. Änderung "Pinienstraße" für das Gebiet östlich der Straße Feldkamp und westlich der Feurdornstraße, entlang der Pinienstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB
- Stadtbezirk Stieghorst -**

**Beschluss über Stellungnahmen
Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des Planungsrechts, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Etat der Stadtentwässerung 60.000 € für die Errichtung und 350 € für die Unterhaltung pro Jahr;
Schülerfahrkosten 3000 € pro Jahr

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

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
BV Stieghorst 22.09.2011, TOP 7 und StEA 27.09.2011, TOP 33.1, Drucks.-Nr. 2923/2009-2014

Entwurfsbeschluss

BV Stieghorst, 28.06.2012, TOP 6; StEA 03.07.2012, TOP 28.1, Drucks.-Nr. 4281/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird gemäß der Darstellung der Anlage A1 teilweise gefolgt.
2. Den Anregungen der Bürger/-innen zum Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß den Anlagen A2 teilweise stattgegeben (lfd. Nr. 1) bzw. stattgegeben (lfd. Nr. 2).
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie zur Begründung des Bebauungsplans Nr. III / Ub 1 - 6. Änderung „Pinienstraße“ werden beschlossen
4. Der Bebauungsplan Nr. III / Ub 1 - 6. Änderung „Pinienstraße“ für das Gebiet östlich der Straße Feldkamp und westlich der Feurdornstraße, entlang der Pinienstraße wird gemäß § 10 (1) BauGB mit dem Text und der Begründung als Satzung beschlossen.
5. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

6. Die Information der Verwaltung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß §13 a BauGB (Berichtigung 3/2012) wird zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen (Straßenbau, Kanalbau) nach jetzigem Kenntnisstand für die innere Erschließung des Baugebietes für die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen Kosten von ca. 60.000,00 €. Für die Unterhaltung entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 350,00 €. Die Planungskosten, einschließlich der erforderlichen Fachgutachten sowie die Kosten für die technische Infrastruktur, werden von einem Investor übernommen.

Für die eventuelle Umsetzung des öffentlichen Kinderspielplatzes – keine Neuausweisung – fallen Herstellungs- und Unterhaltungskosten in Höhe von ca. EUR 93.000,- zzgl. Grunderwerbskosten an. Anteilig würden hiervon für jede gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zusätzlich entstehende Wohneinheit ca. EUR 1.200,- zzgl. eines anteiligen Betrages der Grunderwerbskosten durch den Investor zu tragen sein.

Durch die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten steigt die Zahl der Kinder, die eine weiterführende Schule besuchen, geringfügig. Diese hätten Anspruch auf Übernahme der Schülerfahrkosten, wodurch mit einer Steigerung der Schülerfahrkosten um ca. 3.000 € pro Jahr zu rechnen ist.

Zwischen der Stadt Bielefeld und dem Investor sind die notwendigen Regelungen im Erschließungsvertrag getroffen worden.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit zur Nachverdichtung im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, wird der Bebauungsplan Nr. III / Ub 1 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert (6. Änderung „Piniestraße“). Zudem sind im Geltungsbereich des Plangebietes keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Eine Artenschutzprüfung für das Gebiet wurde im Zuge des Verfahrens erstellt (siehe hierzu auch Anlage C).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung überwiegend als Wohnbaufläche, sowie in Teilen als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ und als landwirtschaftliche Fläche dar. Die Bebauungsplanänderung ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (siehe Anlage B).

Ziel der Anpassung ist hier die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ bzw. landwirtschaftliche Fläche im Süden des Plangebietes.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / Ub 1 für das Gebiet östlich der Straße Feldkamp und westlich der Feuerdornstraße, entlang der Pinienstraße unterrichtet. Diese konnte sich im Zeitraum vom 17.10.2011 bis einschließlich 04.11.2011 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren und sich innerhalb dieser Frist dazu äußern. Hierzu wurden die Unterlagen zur Planung im Bauamt zur Einsicht bereit gehalten. Während der Auslegung gingen drei Anregungen zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / Ub 1 „Pinienstraße“ ein (siehe Teil A 1). Soweit die Anregungen städtebaulich vertretbar waren, wurden diese in die Planung eingearbeitet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum August/September frühzeitig beteiligt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurden der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung erarbeitet und am 03.07.2012 vom Stadtentwicklungsausschuss als Entwurf beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 17.08.2012 bis einschließlich 17.09.2012 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3(2) BauGB ging eine Stellungnahme von Bürgern ein. Zu einer Planänderung hinsichtlich des Grundwasserschutzes, die aufgrund einer im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des B-Planes eingegangenen Stellungnahme erfolgte, wurde im Dezember 2012 bzw. Januar 2013 eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Bürger durchgeführt. Hieraus ergab sich eine geringfügige Änderung der Planung. Die festgesetzte Fläche für die Wasserableitung wird im Bereich der heute bebauten Grundstücke fortgeführt. In der Örtlichkeit ist hier schon ansatzweise ein kleiner Graben vorhanden. Da die Fortführung auf Anregung der angrenzenden Grundstückseigentümer im Rahmen der oben angesprochenen Nachbeteiligung erfolgte, die Betroffenen über diese Planänderung in Kenntnis gesetzt wurden und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist eine erneute Offenlegung nicht erforderlich.

Über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und das Abwägungsergebnis ist nunmehr zu beschließen. Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung kann als Satzung beschlossen werden.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / Ub 1 sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Planungsziele

Wesentliches Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / Ub 1 ist die Nachverdichtung des Wohngebietes entlang der Pinienstraße.

Die bisherige Planung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sah es vor, die Pinienstraße als Verbindungsstraße zwischen der Feurdornstraße im Osten und der Straße Feldkamp im Westen auszubauen. Südlich der Straße war die Errichtung eines Kindergartens beabsichtigt.

Parallel zur Pinienstraße sollten Einzelhäusern errichtet werden, die jeweils gegeneinander versetzt werden sollten.

Dieses städtebauliche Konzept wurde bislang nur in Form von einzelnen Wohnhäusern umgesetzt. Aus heutiger Sicht besteht an dem Standort kein weiterer Bedarf in Bezug auf die Fläche für den Kindergarten.

Allerdings besteht in Bielefeld nach wie vor eine Nachfrage nach frei stehenden Einfamilienhäusern. Um dieser Nachfrage Rechnung zu tragen, sollen im Bereich der Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung des vorhandenen Wohngebietes geschaffen werden. Durch eine klare Orientierung der Bebauung entlang der noch auszubauenden Pinienstraße soll zudem der Siedlungsrand gegenüber der freien Landschaft geschlossen werden. Ziel der Änderung ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Zuge der Planung wird zudem eine Rücknahme der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Wohnbauflächen in der 2. Baureihe zugunsten der freien Landschaft im südlichen Plangebiet angestrebt. Die dadurch nicht mehr bebaubaren und frei werdenden Flächen sollen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt werden. Gleichzeitig trägt die Planung dazu bei, die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich des Stadtgebietes abzuschließen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A 1

Bebauungsplan Nr. III/Ub 1 - 6. Änderung „Pinienstraße“ - Vorentwurf

- Nutzungsplan – Vorentwurf
- Auswertung der Beteiligungsverfahren

A 2

Bebauungsplan Nr. III/Ub 1 - 6. Änderung „Pinienstraße“ - Entwurf

- Nutzungsplan – Entwurf
- Auswertung der Beteiligungsverfahren

B

**Information
über die Anpassung des Flächenutzungsplanes im Wege der Berichtigung**

(beabsichtigte Berichtigung Nr.3/2012 „Wohnbaufläche Pinienstraße“)

C 1

Bebauungsplan Nr. III/Ub 1 - 6. Änderung „Pinienstraße“ Satzung

- Nutzungsplan – Satzung
- Gestaltungsplan – Satzung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

C 2

Bebauungsplan Nr. III/Ub 1 - 6. Änderung „Pinienstraße“ Satzung

- Begründung

D

Bebauungsplan Nr. III/Ub 1 - 6. Änderung „Pinienstraße“

- Artenschutzbericht

