

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	16.01.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2014	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	06.02.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/97.00 "In den alten Gärten" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für das Gebiet westlich der "Finkenstraße", nördlich der "Bleichstraße", östlich der "Feldstraße" und südlich des Schulsportplatzes sowie des Grabelandes südlich der Sporthalle

- Stadtbezirk Mitte -

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: 360.000€ Entwässerungseinrichtungen und 3.100€ jährliche Folgekosten
 Umweltbetrieb: Erhöhung der jährlichen Folgekosten Aufwertung Spielplatz: 1.900€
 Umweltamt: Erhöhung der jährlichen Pachtzinsen: 540€
 ISB: Einnahmen durch Grundstücksverkäufe

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

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: BV Mitte: 05.06.2008, TOP 11; UStA: 17.06.2008, TOP 20, Drucks.-Nr. 5343
 Entwurfsbeschluss: BV Mitte: 24.11.2011, TOP 17; StEA: 06.12.2011, TOP 15.2, Drucks.-Nr. 3263/2009-2014
 Erneuter Entwurfsbeschluss (2. Offenlage): BV Mitte: 14.03.2013, TOP 7; StEA: 09.04.2013, TOP 20.1, Drucks.-Nr. 5414/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 13a BauGB i.V.m. den §§ 3(1)/4(1) BauGB (Vorentwurf) werden gemäß Anlage A.1 in der Planung berücksichtigt.
2. Die gemäß § 13a BauGB i.V.m. dem § 4a(3)/§ 3(2) BauGB zum 1. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen der Einwender 7 (Ziffer 7.1, 7.22, 7.23, 7.3), 8 (Ziffer 8.1, 8.2b, 8.3) und 10 (Ziffer 10.1a, 10.1b, 10.1c1, 10.1c2, 10.2a, 10.2b, 10.2c, 10.2d, 10.2f, 10.2g, 10.2h, 10.2i) werden entsprechend der Anlage A 2.1 zurückgewiesen.

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

3. Die gemäß § 13a BauGB i.V.m. dem § 4a(3)/§ 3(2) BauGB zum 1. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen der Einwender 3, 4, 7 (Ziffer 7.2.1), 8 (Ziffer 8.2a) und 10 (Ziffer 10.2e) werden entsprechend der Anlage A 2.1 teilweise stattgegeben.
4. Die gemäß § 13a BauGB i.V.m. dem § 4a(3)/§ 3(2) BauGB zum 1. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen der Einwender 1, 2, 5, 6 und 9 werden entsprechend der Anlage 2.1 stattgegeben.
5. Die gemäß § 13a BauGB i.V.m. dem § 4a(3)/§ 4(2) BauGB zum Entwurf der 1. Offenlage eingegangenen Stellungnahme der evangelischen Petrigemeinde wird entsprechend der Anlage 2.2 zurückgewiesen.
6. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungs- und Ergänzungsvorschläge werden gemäß Anlage A.2.3 beschlossen.
7. Die gemäß § 13a BauGB i.V.m. dem § 4a(3)/§ 3(2) BauGB zum 2. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen der Einwender 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8 werden entsprechend der Anlage A.3.1 zurückgewiesen.
8. Der gemäß § 13a BauGB i.V.m. dem § 4a(3)/§ 3(2) BauGB zum 2. Entwurf eingegangenen Stellungnahme des Einwenders 9 wird entsprechend der Anlage A.3.1 stattgegeben.
9. Der gemäß § 13a BauGB i.V.m. dem § 4a(3)/§ 4(2) BauGB zum Entwurf der 2. Offenlage eingegangenen Stellungnahme der Stadtwerke (Energieversorgung) wird entsprechend der Anlage A.3.2 stattgegeben.
10. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungs- und Ergänzungsvorschläge werden gemäß Anlage A.3.3 beschlossen.
11. Die Information der Verwaltung zur Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB (Berichtigung Nr. 9/2011 „Wohnbaufläche In den alten Gärten“) wird zur Kenntnis genommen.
12. Der Bebauungsplan Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“, für das Gebiet westlich der „Finkenstraße“, nördlich der „Bleichstraße“, östlich der „Feldstraße“ und südlich des Schulsportplatzes sowie des Grabelandes südlich der Sporthalle, wird mit den textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
13. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ wird gebilligt.
14. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ein Teil der überplanten Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt Bielefeld. Es ist davon auszugehen, dass die Stadt Bielefeld nach Abschluss des Planverfahrens durch die Veräußerung der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen Einnahmen erzielen wird. Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet. Die Planungskosten werden vom Immobilienservicebetrieb (ISB) getragen.

Von Seiten des Immobilienservicebetriebes ist es beabsichtigt, nach dem Satzungsbeschluss die städtischen, zukünftigen Bauflächen an einen Investor als Gesamtpaket zu veräußern. Durch den Investor sind dann alle im Zusammenhang mit der Erschließung des Gebietes anfallenden Kosten zu übernehmen.

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

Die für die innere Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen verursachen Kosten in Höhe von ca. 360.000 €. Davon sind ca. 210.000 € für die Schmutzwasserkanalisation und ca. 150.000 € für die Regenwasserkanalisation vorgesehen. Die Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen sind im Finanzplan 2014-2019 des Umweltbetriebes vorgesehen. Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 3.100 €.

Die Gesamtkosten für die Aufwertung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz und Parkanlage“ liegen in einer Höhe von rd. 43.400 €. Dabei entstehen für die Aufwertung der öffentlichen Grünfläche Herstellungskosten in der Höhe von ca. 37.800 € sowie zuzüglich 5.600 € Bauverwaltungskosten, die jeweils vom Erschließungsträger zu tragen sind. Nach Ablauf der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Aufwertungsmaßnahmen erhöhen sich die Folgekosten für den Umweltbetrieb um ca. 1.900 € pro Jahr sowie für die Pachtzinsen vom Umweltamt um ca. 540 € pro Jahr. Diese Folgekosten müssen nach erfolgter Aufwertung der öffentlichen Grünfläche in den städtischen Haushalt eingestellt werden.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.06.2008 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 05.06.2008 den Aufstellungsbeschluss für die als Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ gefasst. Da die Kriterien des § 13a BauGB erfüllt sind, soll von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie von einem gesonderten Umweltbericht abgesehen werden. Insgesamt hat das Plangebiet eine Größe von ca. 5,02 Hektar.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 08.09.2008 bis einschließlich 12.09.2008 im Bauamt sowie nachrichtlich im Internet eingesehen werden. Am 16.09.2008 fand für die Öffentlichkeit ein Unterrichts- und Erörterungstermin statt. Bei einem Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB könnten Fachbehörden erst im späteren Verfahren im Zuge der Offenlage beteiligt werden. Diesbezüglich wurden hier im Sinne des § 4 (1) BauGB ausgewählte Fachbehörden frühzeitig mit den zuvor genannten Unterlagen beteiligt, um im Zuge der Entwurfsplanung dann über alle voraussichtlich relevanten Informationen verfügen zu können.

Damit in Anbetracht der umfangreichen Nutzungen als Grabeland keine artenschutzrechtlichen Belange verletzt werden, wurde im August 2010 unter Mitwirkung eines Landschaftsarchitekten sowie des Umweltamtes der Stadt Bielefeld eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dies geschah entsprechend den § 44 (1, 5 und 6) sowie § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Nach Auswertung der Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung wurde der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ erarbeitet. Der

Entwurfsbeschluss wurde nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 24.11.2011 vom Stadtentwicklungsausschuss am 06.12.2011 gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 27.01.2012 bis einschließlich 27.02.2012 sowie der etwa gleichzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4(2) BauGB sind Stellungnahmen eingegangen. Darüber hinaus sind Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung vorgetragen worden, welche die Grundzüge der Planung berühren. Aus diesem Grund ist der Entwurf des Bebauungsplanes für die betreffenden Änderungen und Ergänzungen erneut öffentlich auszulegen.

Neben Änderungen, die der Klarstellung dienen oder redaktioneller Art sind, betreffen die relevanten Änderungen und Ergänzungen im Wesentlichen folgende Inhalte:

1. Die öffentliche Grünfläche ist u.a. zum Erhalt eines potentiellen Bruthabitats der Nachtigall nach Süden um den Grundstücksanteil des städtischen Flurstücks Nr. 1533 zu erweitern. Hierdurch ergibt sich eine Neuordnung der angrenzenden, neuen Bauflächen sowie eine Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen.
2. Unter den vorhandenen, schützenswerten und zu erhaltenen Bäumen bzw. in deren Kronentraufenbereichen sind keine überbaubaren Flächen festzusetzen.
3. Zum Schutz vor Verkehrslärm wurden in Anlehnung an den Schallimmissionsplan Gesamtverkehr 2008 Festsetzungen aufgenommen.
4. Zur Reduzierung bzw. Vermeidung von Verschattungen wurden für die inneren Bauflächen straßenbegleitend anstatt Bäume 2. Ordnung nunmehr kleinkronige Laubbäume festgesetzt.
5. Im Hinblick auf das Ortsbild wurden unter den örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen zu Werbeanlagen aufgenommen.
6. Die innere Erschließung wurde von 5,5m auf 6,0m verbreitert. Die Einmündung auf die Feldstraße ist auf 5,0m zu verringern und zur besseren Verwertung der Restfläche auf die Nordseite des betroffenen Flurstücks zu verlegen.
7. Zudem werden der Nutzungsplan, die Festsetzungen und die Begründung um weitere Informationen zu Sachverhalten ergänzt, die in den Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 13a BauGB i.V.m. den §§ 3(2)/4(2) BauGB mitgeteilt wurden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte wurde nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 14.03.2013 vom Stadtentwicklungsausschuss am 09.04.2013 die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4a(3)/3(2) BauGB beschlossen sowie diese ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Obwohl das Planungsziel und die wesentlichen Planungsinhalte gegenüber der erfolgten ersten öffentlichen Auslegung unverändert bleiben, wurden die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme mit dem Ziel einer guten Informationsmöglichkeit für die Öffentlichkeit nicht verkürzt. Die erneute öffentliche Auslegung fand gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4a(3)/3(2) BauGB in der Zeit vom 10.05.2013 bis einschließlich 10.06.2013 statt. Etwa zeitgleich erfolgt die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4a(3)/4(2) BauGB.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung:

Bestandssituation / Planungsziel

Der rechtskräftige Bebauungsplan mit der Bezeichnung III/3/04.01 sieht im inneren Bereich zwischen Finkenstraße, Bleichstraße und Feldstraße Gemeinbedarfsflächen für Schulnutzungen vor. Die bislang entsprechend realisierten Gebäude und Außenanlagen reichen im Norden bis an die Petristraße. Im inneren, südlichen Bereich befinden sich jedoch bislang ungenutzte Reserveflächen. Die Beratungen in verschiedenen Arbeitsgruppen und Ausschüssen (insbesondere der „Arbeitsgruppe Entbehrlichkeitsprüfung“ im Jahre 2004), sowie parallele Prüfungen städtischer Ämter haben zu dem Ergebnis geführt, dass nunmehr auf Reserveflächen verzichtet werden kann. Auch andere gemeinnützige Nutzungsanforderungen sind nicht erkennbar. Da der rechtskräftige Bebauungsplan III/3/04.01 für die östlichen, südlichen und westlichen Randbereiche, sowie für die südlichen, inneren Bereiche bereits Wohnbebauung vorsieht, soll diese ergänzt werden. Das entspricht der tatsächlich im Laufe der Jahre innerhalb und außerhalb des Quartieres entstandenen bzw. vorhandenen Nutzungsstruktur.

Die Fläche bietet sich somit als innenstadtnaher Bereich für eine Nachnutzung zu Wohnbauzwecken an. Um die Voraussetzung zur planungsrechtlichen Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ überlagern im Plangebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festlegungen im Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.01. Sollte der Bebauungsplan Nr. III/3/97.00 keine Rechtskraft erlangen, sich als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, so leben die Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.01 auf und gelten erneut.

Planungskonzept

In den Randbereichen, aber zukünftig auch im Inneren des Plangebietes soll gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden, um so die Palette üblicher innenstadtnaher Nutzungen etwas größer zu fassen. Ausnahmen gemäß § 4(3) BauGB, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind jedoch ausgeschlossen. Auch ausgeschlossen sind Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke.

Die vorhandene Bebauung in den Randbereichen sowie in der 2. Reihe soll in ihrem Bestand geschützt werden. Im inneren, bislang unbebauten Bereich ist das vorrangige Ziel, eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung zu ermöglichen. Hierdurch soll der bisherigen Festsetzung eines Wohngebietes entsprochen und der Nachfrage an innenstadtnahem Wohnraum nachgekommen werden. Der nördlich angrenzende Sportplatz bedeutet keine Einschränkung für die angestrebten Wohnnutzungen, da er ausschließlich dem Schulsport dient. Östlich hiervon befindet sich innerhalb des Plangebiets auf öffentlicher Fläche ein Spielplatz, der im Rahmen der Neuaufstellung dieses Bebauungsplans erstmals als „öffentliche Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Kinderspielplatz“ festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert wird.

Für die für die zukünftigen Wohnhäuser gegenüber dem alten Bebauungsplan neu konzipierte innere, ringförmige Erschließung sind Wohnwege in einer Breite von 6,0m vorgesehen. In der Nähe der Einfahrts- bzw. Ausfahrtsbereiche ist zumeist eine Fahrbahn mit einseitigem Fußweg

und in den nachfolgenden, tieferen Bereichen des Plangebietes Mischverkehrsflächen geplant. Ein in Richtung Feldstraße befahrbarer, 5,0 m breiter Straßenabschnitt bietet eine zweite

Möglichkeit, das Plangebiet an das umgebende Straßennetz anzubinden. Eine weitere Anbindung für Fußgänger und Radfahrer besteht durch den nordöstlichen, öffentlichen Grünbereich.

Das Plangebiet ist durch Buslinien unmittelbar und gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

Moss
Beigeordneter
Bielefeld, den

Anlagen

A	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“</p> <p>Auswertung der Beteiligungen gemäß</p> <ul style="list-style-type: none">– des § 13a BauGB i.V.m. den §§ 3(1)/4(1) BauGB (Vorentwurf),– des § 13a BauGB i.V.m. den §§ 3(2)/4(2) BauGB (Entwurf zur 1. Offenlage) und– des § 13a BauGB i.V.m. dem § 4a(3) BauGB (Entwurf zur 2. Offenlage)
B	<p>Information über die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung</p> <p>(beabsichtigte Berichtigung Nr. 9/2011 „Wohnbaufläche In den alten Gärten“)</p>
C	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“</p> <p>Satzung</p>