

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	20.02.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	18.03.2014	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	20.03.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße" für das Gebiet nördlich der Apfelstraße, westlich der Sudbrackstraße, östlich der Straße Am Rottland und südlich der Straße Am Bruche als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
- Stadtbezirk Schildesche -

Beschluss über Stellungnahmen **Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Unterhaltungskosten für Spielplatzflächen in Höhe von ca. 4.650 € pro Jahr; 780 € pro Jahr Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den ISB durch die Spielplatzaufwertung

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

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan BV Schildesche 06.12.12 öff, StEA 11.12.12 öff. V 5039
 Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange BV Schildesche 21.03.13 öff, StEA 09.04.13 öff. V 5396

Entwurfsbeschluss Bebauungsplan BV Schildesche 12.09.13 öff., StEA 17.09.13 öff. V 6113

Beschlussvorschlag:

- Die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB werden gemäß **Anlage A 1** zur Kenntnis genommen.

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

2. Der Stellungnahme der moBiel GmbH (Ifd. Nr. 5) wird gemäß § 4 (2) BauGB gemäß **Anlage A 2** stattgegeben.
3. Den Stellungnahmen des Polizeipräsidiums Bielefeld (Ifd. Nr. 1), der Bezirksregierung Detmold, Dez. 33 und 54 (Ifd. Nr. 2), der deutschen Telekom GmbH (Ifd. Nr. 3) sowie der Stadtwerke Bielefeld GmbH (Ifd. Nr. 4) wird gemäß § 4 (2) BauGB gemäß **Anlage A 2** nicht stattgegeben.
4. Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung werden gemäß **Anlage A 2** beschlossen.
5. Die Information der Verwaltung über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a BauGB (beabsichtigte Berichtigung Nr. 3/2013 „Wohnbaufläche an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße“) wird gemäß **Anlage D** zur Kenntnis genommen.
6. Der Bebauungsplan Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße" für das Gebiet nördlich der Apfelstraße, westlich der Sudbrackstraße, östlich der Straße Am Rottland und südlich der Straße Am Bruche wird mit Text und Begründung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße" ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative privater Investoren veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten, mit Ausnahme der Unterhaltungskosten und der Miet- und Pachtzahlungen für die (aufgewertete) Spielplatzfläche in Höhe von insgesamt ca. 5.430 € pro Jahr.

Die Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes durch ein externes Stadtplanungsbüro sowie die Erarbeitung der zur Erlangung des Planungsrechtes notwendigen Gutachten werden durch die Investoren übernommen.

Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) liegt vor.

Darüber hinaus übernimmt der Investor auch die Kosten für die inneren privaten Erschließungsmaßnahmen. Außer der Verlegung der Hausanschlüsse sind nach heutigem Kenntnisstand keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen von der Planung betroffen.

Nach dem jetzigen Planungsstand fallen keine Kosten für öffentliche Entwässerungseinrichtungen zur inneren Erschließung des Baugebietes an.

Für die Erschließung eines Bereiches des Plangebietes von der Apfelstraße ist für eine Teilfläche der städtischen Parzelle (Flurstück 654) die Eintragung einer Baulast im Sinne einer öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung für den Investor einzuräumen.

Das stadteigene Gelände unmittelbar westlich des Kreuzungsbereiches ist bei der Umsetzung der Bauleitplanung genauso wie im heutigen Bestand ein isoliertes Kleinareal, das in keinem

funktionalen Zusammenhang mit den Grünzügen rund um den Meierteich steht und diese auch nicht sinnvoll ergänzen würde. Die Flächenlage unmittelbar neben den vielbefahrenen Straßen sowie dem signalgeregelten Kreuzungsbereich erscheint als Aufenthaltsbereich für Nutzer einer öffentlichen Fläche wenig geeignet und würde aufgrund der geringen Größe unverhältnismäßig hohe Kosten für Unterhaltung, Reinigung und Verkehrssicherung erzeugen.

Die Grünfläche wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des festgesetzten Wohngebietes berücksichtigt. Diese Fläche verbleibt in städtischem Eigentum.

Es werden vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Bielefeld (Immobilien Service Betrieb) und dem Investor zu treffen sein bzgl. der Kosten für Unterhaltung, Reinigung und Verkehrssicherung der betroffenen städtischen Fläche (Nutzungsvertrag).

Der Erhalt bzw. Schutz der Baumreihe entlang der Sudbrackstraße ist in die vertraglichen Regelungen (Städtebaulicher Vertrag) mit aufzunehmen. Im Rahmen des Vertrages ist neben den erforderlichen Schutzmaßnahmen zu regeln, dass Schnittmaßnahmen an den vorhandenen Bäumen nur durch den Umweltbetrieb bzw. nach Rücksprache mit dem Umweltbetrieb nur durch eine geeignete Fachfirma erfolgen dürfen. Die für eventuelle Schnittmaßnahmen anfallenden Kosten sind durch den Investor zu tragen.

Durch die geplanten ca. 90 Wohneinheiten entsteht ein Spielflächenbedarf von ca. 970 m². Dieser ist von dem Investor durch eine Aufwertung des südwestlich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet im Grünzug am Meierteich gelegenen Spielplatzes in Höhe von 63.050 € zu kompensieren. Die laufenden Kosten für die Unterhaltung des Spielplatzes durch den Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld erhöhen sich durch die Aufwertung um ca. 4.650 € pro Jahr. Außerdem erhöhen sich durch die Aufwertung die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilien Service Betrieb um ca. 780 € pro Jahr.

Hinweis:

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von Gebäuden mit insgesamt rd. 40 Wohneinheiten, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, vorgesehen.

Hierfür ergibt sich kein Spielflächenbedarf. Durch eine geeignete Sicherung kann eine Reduzierung des Spielflächenbedarfs mit Blick auf den städtebaulichen Vertrag berücksichtigt werden.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

zu 1.)

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.04.2013 nach erfolgter Beratung in der Bezirksvertretung Schildesche 21.03.2013 für den Bebauungsplan Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße" für das Gebiet nördlich der Apfelstraße, westlich der Sudbrackstraße, östlich der Straße Am Rottland und südlich der Straße Am Bruche den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nach erfolgter Beratung in der Bezirksvertretung Schildesche am 21.03.13 im Stadtentwicklungsausschuss am 09.04.13 gefasst worden.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 3 (1) BauGB vom 29.04.2013 bis einschließlich 17.05.2013 im Bauamt eingesehen werden. Die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte parallel.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der **Anlage A 1** der Vorlage wiedergegeben.

zu 2.) und 3.)

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurden der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erarbeitet.

Der Entwurfsbeschluss wurde von der Bezirksvertretung Schildesche am 12.09.2013 und vom Stadtentwicklungsausschuss am 17.09.2013 gefasst.

Abweichend von dem Beschlussvorschlag zum Entwurf ist von der Bezirksvertretung Schildesche und dem Stadtentwicklungsausschuss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes beschlossen worden, dass auf die geplante Schallschutzeinrichtung im Eckbereich Apfelstraße / Sudbrackstraße verzichtet werden soll. Zudem soll die zu schützende Fläche im Eigentum der Stadt Bielefeld verbleiben, als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und die Nutzung der Fläche als Außenwohnbereich für unzulässig erklärt werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße" gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 20.11.2013 bis einschließlich 20.12.2013 sind Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden, denen gemäß Vorlage stattgegeben bzw. nicht stattgegeben werden soll (siehe **Anlage A 2** zur Beschlussvorlage).

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

zu 4.)

Von der Verwaltung vorgeschlagene Änderungen und Ergänzungen zu den Festsetzungen und zu der Begründung sind zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB ergibt sich dadurch nicht. (**Anlage A2**)

zu 5.)

Die Information der Verwaltung über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a BauGB (beabsichtigte Berichtigung Nr. 3/2013 „Wohnbaufläche an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße“) ist zur Kenntnis zu nehmen. (**Anlage D**)

zu 6. und 7.)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist der Bebauungsplan Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße" mit Text und Begründung als Satzung zu beschließen und dieses öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in Teilen (in einer Tiefe von etwa 25 m entlang der Apfelstraße) als Wohnbaufläche dar; die dahinter liegenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Ziel der Anpassung ist hier die Darstellung einer „Wohnbaufläche“. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Örtliche Gegebenheiten

Die ehemals durch einen Baubetrieb genutzte Fläche ist an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Südwestlich grenzen die Wohnbaugrundstücke „Am Rottland“ unmittelbar an das Plangebiet.

Südöstlich und nordöstlich ist die vorhandene Wohnbebauung durch die Apfelstraße bzw. die Sudbrackstraße vom Plangebiet getrennt.

Die umgebende Bebauung ist überwiegend in Form von Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern zwei- bis dreigeschossig mit geneigten Dächern errichtet worden.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich über die Straße „Am Bruche“ hinaus der Grünzug mit den Meierteichen / dem Schloßhofbach u.a. mit Spiel- und Sportanlagen. Östlich des Kreuzungs-bereiches Sudbrackstraße / Apfelstraße liegt ein weiterer Grünzug u.a. mit Kleingärten.

Das Plangebiet selbst ist durch die Betriebsgebäude und –flächen geprägt gewesen.

Diese sind mittlerweile abgebrochen worden, so dass die Fläche innerhalb des Plangebietes einer Nachnutzung mit Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden kann.

Planungskonzept

Das Konzept sieht innerhalb des Plangebietes vor, Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses zu errichten.

Die Bebauung entlang der Sudbrackstraße und der Apfelstraße soll den Charakter der durch die ehemalige gewerbliche Bebauung vorgegebenen straßenbegleitenden geschlossenen Bauweise aufnehmen, wobei der Eckbereich zur Kreuzung Sudbrackstraße / Apfelstraße offen bleiben und somit den Blick in den Innenbereich des Gebietes ermöglichen soll.

In dem rückwärtigen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung von sechs Gebäuden in offener Bauweise vorgesehen.

Alle Gebäude sollen mit einem Flachdach ausgeführt werden. Mit der einheitlichen Wahl der Bebauungstypologie ist eine deutliche Ablesbarkeit eines eigenständigen Quartiers innerhalb einer ehemals der Öffentlichkeit nicht zugänglichen gewerblichen Fläche möglich. Gleichzeitig fügt sich die Höhenentwicklung der Gebäude mit ihrer Dreigeschossigkeit in die Gebäudestruktur des Umfeldes ein, da hier aufgrund der steilen geneigten Dächer überwiegend höhere Gebäudeabschlüsse vorhanden sind.

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Der Planbereich ist ausreichend über die umgebenden Verkehrsflächen direkt erschlossen, wobei die Andienung von zwei Tiefgaragen durch einen Anschluss an die Straße „Am Bruche“ erfolgen soll.

Lediglich für das Baufenster / die Bebauung an der Apfelstraße soll hier (an der Apfelstraße) eine Zu- und Abfahrt auf der Höhe der ehemaligen Betriebszufahrt (südlich des Kreuzungsbereiches Apfelstraße / Sudbrackstraße) möglich sein.

Zur Sudbrackstraße ist keine Fahrerschließung vorgesehen. Der hier vorhandene Charakter der Straße mit dem Baumbewuchs soll nicht verändert werden.

Insgesamt sind in dem Plangebiet rd. 90 Wohneinheiten vorgesehen. Dabei ist Eigentumswohnungsbau im Inneren des Gebietes und Mietwohnungsbau an der Apfel- und Sudbrackstraße vorgesehen, wobei hier gemeinsam mit der Diakonie ein Angebot im Sinne eines betreuten Wohnens geschaffen werden soll. In diesem Zusammenhang soll auch ein Nachbarschaftstreff / eine Begegnungsstätte in dem Gebiet vorgesehen werden.

Der ruhende Verkehr wird bis auf einen geringen Teil von oberirdischen Kurzeit- und Besucherstellplätzen im Innenbereich des Plan- / Wohngebietes bzw. der Baugrundstücke vollständig innerhalb von zwei Tiefgaragen bzw. in den Sockel- / Untergeschossen der Bebauung an der Apfelstraße und der Sudbrackstraße untergebracht. Eine Erschließung dieser Stellplätze wird aber nicht direkt von den umgebenden öffentlichen Straßen aus möglich sein. Im Ergebnis erlaubt sich so die gärtnerische Ausgestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die so uneingeschränkt den zukünftigen Bewohnern zur Verfügung stehen.

Bei den in dem Plangebiet liegenden Bau- und Buchgrundstücken, die für die Wohnnutzung vorgesehen sind, wird es sich ausschließlich um private Flächen handeln.

Es wird eine Wegeführung in dem Plangebiet zur Erreichbarkeit des nordwestlich verlaufenden Grünzuges für Fußgänger durch eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche festgesetzt.

Die Wegeverbindung zur Erreichbarkeit des nordwestlich verlaufenden Grünzuges für Fußgänger und Radfahrer kann zusätzlich über den vorhandenen Fußweg entlang der Sudbrackstraße im Sinne einer Grünverbindung geführt werden, indem hier durch die Zurücknahme der Baugrenze auch ausreichend Raum für eine Vorgartenfläche geschaffen wird.

Mit der so innerhalb eines Grünbereiches liegenden Wohnbebauung kann auch ein funktionaler Zusammenhang zu dem Grünzug mit den Meierteichen / dem Schloßhofbach erreicht werden, da die räumliche Distanz hier sehr gering ist.

Aufgrund der durch Wohnnutzung geprägten Umgebungsbebauung bietet sich der Bereich für die Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO an.

Planungsauswirkungen

Die geplante Geschossigkeit mit einer Gebäudehöhe von rd. 12,50 m entfaltet keine nachteilige Wirkung für das bebaute Umfeld. Zum einen liegt das Neubaugebiet nordöstlich der angrenzenden Bebauung an der Straße „Am Rottland“, zum Anderen besteht zu der Bebauung nördlich der Sudbrackstraße ein Abstand von rd. 22 m.

Belange der Verschattung sind somit dem Grunde nach ausgeschlossen. Bzgl. der Auswirkungen der geplanten Gebäude an der Sudbrackstraße ist mit Blick auf die bestehenden Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Sudbrackstraße eine Verschattungssimulation für die Tage 17. Januar, 21. März / 21. September und 21. Juni durchgeführt worden. Dabei sind für die geplante Bebauung drei Geschosse zuzüglich durchgehendem Staffelgeschoss angenommen worden.

Es ist der Nachweis der sog. einstündigen Besonnung nach DIN 5034 geführt worden. D.h., dass auch bei einer Errichtung der geplanten Bebauung für die nördlich der Sudbrackstraße gelegene Bebauung eine ausreichende Belichtung und Besonnung weiterhin gewährleistet wird.

Aufgrund der Entfernung zum bebauten Umfeld ist nicht davon auszugehen, dass das solare Potenzial der Bestandsbebauung durch die Nachverdichtung beeinträchtigt wird.

Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung durch eine zusätzliche Wohnbebauung innerhalb des ehemals gewerblich genutzten Areals sind auch deshalb nicht zu erwarten, da das Plangebiet weiterhin für sich alleine erschlossen wird und dabei vorhandene Verkehrswege genutzt werden können.

Auch für die südwestliche Nachbarsituation mit den dort grenzständigen überwiegenden Nebengebäuden der Wohngrundstücke an der Straße "Am Rottland" sind außerhalb des Bauleitplanverfahrens bereits Lösungen seitens der Investoren annonciert worden. Hier soll durch einen Sichtschutz mittels Anpflanzung oder Einfriedung eine Trennung zwischen dem Neubaubereich und den Bestandsgrundstücken erfolgen. Die Errichtung einer grenzständigen Wand bei den Gebäuden auf den Bestandsgrundstücken soll weiterhin möglich sein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße" überlagert und ersetzt bei dessen Rechtskraft einen Teil des rechtsverbindlichen Fluchtlinienplanes 325a.

Löseke
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Anlagen

A 1	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße"</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pläne zum Vorentwurf • Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit • Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
A 2	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße"</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - öffentliche Auslegung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB • Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung
B	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße"</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersicht des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000) • Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab) • Bebauungsplan Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße" - Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Satzung • Bebauungsplan Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße" - Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Satzung • Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>Verfahrensstand: Satzung</p>
C	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße"</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung <p>Verfahrensstand: Satzung</p>
D	<p>Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 3/2013 „Wohnbaufläche an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße“)</p>

