

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	25.02.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.03.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 "Warburger Straße" für eine Teilfläche nördlich der Ummelner Straße, zwischen dem Bohlenweg, der Warburger Straße und dem Buschweg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB - Stadtbezirk Brackwede -

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Schulbeförderungskosten betragen 500,- pro Kind und Jahr. Für die neuen Wohneinheiten entsteht ein Spielflächenbedarf von 180 m². Dieser ist durch eine Aufwertung des unmittelbar nordwestlich des Plangebietes gelegenen Spielplatzes in Höhe von ca. 15.300 € zu kompensieren. Dadurch erhöhen sich die laufenden Kosten für die Unterhaltung des Spielplatzes um ca. 1.100 € pro Jahr sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamts an den Immobilienservicebetrieb um ca. 190 € pro Jahr.

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

Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen

Bezirksvertretung Brackwede, 27.02.2014, TOP 5.3, 6664/2009-2014

Stadtentwicklungsausschuss, 18.03.2014, TOP 4.2, 6664/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ für eine Teilfläche nördlich der Ummelner Straße, zwischen dem Bohlenweg, der Warburger Straße und dem Buschweg wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung einzuholen.
4. Die Information der Verwaltung über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a BauGB (Anlage B) wird zur Kenntnis genommen.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planung beruht auf einer städtischen Initiative zur Überplanung einer städtischen Gemeinbedarfsfläche (Grundschule). Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Alle weiterführenden Schulen liegen mehr als 3,5 km von dem Bebauungsplangebiet entfernt, sodass die dort wohnenden Kinder einen Anspruch auf Übernahme der Schülerbeförderungskosten, die mit rd. 500,00 € pro Kind und Jahr zu veranschlagen sind, besitzen.

Durch die zu erwartenden 20 neuen Wohneinheiten entsteht ein Spielflächenbedarf von 180 m². Dieser ist durch eine Aufwertung des unmittelbar nordwestlich des Plangebietes gelegenen Spielplatzes in Höhe von ca. 15.300 € zu kompensieren. Dadurch erhöhen sich die laufenden Kosten für die Unterhaltung des Spielplatzes um ca. 1.100 € pro Jahr sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamts an den Immobilienservicebetrieb um ca. 190 € pro Jahr.

Die innere entwässerungstechnische Erschließung erfolgt privat. Es fallen daher keine öffentlichen Kosten bzw. Folgekosten für die zur inneren Erschließung des Baugebiets erforderlichen Entwässerungseinrichtungen an. Bei einem straßenbautechnischen Ausbau des Bohlenwegs ist die Erneuerung des vorhandenen Mischwasserkanals vorgesehen. Im Abwasserbeseitigungskonzept werden Finanzmittel eingestellt.

Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.) – 3.)

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.03.2014 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Brackwede am 27.02.2014 für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ für eine Teilfläche nördlich der Ummelner Straße, zwischen dem Bohlenweg, der Warburger Straße und dem Buschweg 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 Brackwede am 27.02.2014 im Stadtentwicklungsausschuss am 18.03.2014 gefasst worden.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 3 (1) BauGB vom 05.05.2014 bis einschließlich 23.05.2014 im Bauamt und im Bezirksamt Brackwede eingesehen werden. Die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte parallel. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 12.05.2014 im Sitzungssaal des Bezirksamtes Brackwede statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung keine Äußerungen vorgebracht worden.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der **Anlage A** der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurden die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erarbeitet.

Die Bauleitpläne sind nunmehr als Entwürfe zu beschließen und für die Dauer eines Monats gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Zu 4.)

Die Information der Verwaltung über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB (beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2014 „Wohnbaufläche Warburger Straße“) ist zur Kenntnis zu nehmen (von „Gemeinbedarfsfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sporthalle“ in „Wohnbaufläche“).

Kurzfassung der Planungsziele:

Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ ist die Aufgabe der ehemals an dem Standort ansässigen Grundschule Mittelummeln aufgrund geänderter Schülerzahlen und eines fehlenden Bedarfs an einer planungsrechtlichen Sicherung der Gemeinbedarfsnutzung (Schule). Der Abbruch der Schule wurde im Oktober 2011 im Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb und der Bezirksvertretung Brackwede beschlossen und die Gebäude daraufhin abgerissen. Das innerstädtische Grundstück ist von drei Seiten mit Wohnbebauung umgeben. Geplant ist daher die Fläche einer kleinteiligen Wohnnutzung mit Einzel- und Doppelhäusern zuzuführen.

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsgebiets (ca. 7.117 m²) liegt unter 20.000 m²; somit sind die Vorgaben nach § 13a (1) Ziffer 1 BauGB erfüllt.
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule und Sporthalle dargestellt. Die Bebauungsplanänderung weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab und erfüllt formal nicht das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

Bebauungspläne der Innenentwicklung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, können nach § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden, bevor der

Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Ziel dieser Anpassung ist die Darstellung von Wohnbaufläche. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist dadurch nicht beeinträchtigt.

Wesentliche Planungsinhalte

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Ortsteils Ummeln und wird von der Warburger Straße in Norden, dem Buschweg im Osten, der Ummelner Straße (L 791) im Süden und dem Bohlenweg im Westen eingefasst.

Der Grundschulstandort hat seit der Schließung der Schule im Jahr 2008 eine Mindernutzung erfahren und die Fläche sich inzwischen zu einer Siedlungsbrache entwickelt. Auf der überwiegend gräserreichen Brache wachsen z.T. größere Bäume, überwiegend Laubgehölze wie Eiche, Birke und Buche. Entlang des Bohlenwegs bzw. in Weiterführung des Bohlenwegs nach Norden (entlang des Kinderspielplatzes) begleitet eine Baumreihe den Straßenraum.

Analog zur umliegenden Bebauung ist innerhalb des Plangebiets die Entwicklung von Wohnhäusern als Einzel- bzw. Doppelhäuser vorgesehen. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich erhaltenswerter Baumbestand, der bzgl. der Stellung einer künftigen Bebauung berücksichtigt werden soll. Zudem werden die Gebäude aus Gründen des Immissionsschutzes von der Ummelner Straße (Landesstraße) möglichst weit abgerückt, woraus letztlich verhältnismäßig große Baugrundstücke resultieren. Insgesamt lassen sich hier ca. zehn Einzelhäuser realisieren. Die Ausrichtung der Gebäude ist so gewählt, dass solarenergetische Aspekte berücksichtigt werden und eine gute Solarenergienutzung ermöglicht wird.

Die einzelnen Grundstücke sollen direkt über die angrenzenden (außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen) Straßen erschlossen werden. Eine Erschließung von der südlich gelegenen Ummelner Straße (L 791) ist hierbei jedoch auszuschließen. Daher ist von Westen (Bohlenweg) ein privater Straßenstich geplant, der die Zufahrt zu den südlichen und innenliegenden Grundstücken gewährleistet. Es wird eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit sowie eine maximale Traufhöhe von 4,50 m sowie eine maximale Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt. Das zweite Vollgeschoss muss folglich im Dachraum angeordnet werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	<p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I / U 6 „Warburger Straße“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pläne zum Vorentwurf • Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
----------	---

B	<p>Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2014 „Wohnbaufläche Warburger Straße“)</p>
----------	--

C	<p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I / U 6 „Warburger Straße“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersicht des Geltungsbereichs (Maßstab 1:5.000) • Abgrenzungsplan (ohne Maßstab) • Bestandsplan (ohne Maßstab) • Gestaltungsplan (ohne Maßstab) • Nutzungsplan (ohne Maßstab) • Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>Entwurfsbeschluss</p>
----------	---

D	<p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I / U 6 „Warburger Straße“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung <p>Entwurfsbeschluss</p>
----------	--