

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	12.05.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	24.05.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 "Greifswalder Straße" für das Gebiet nördlich und westlich der Greifswalder Straße und südlich der Bahntrasse im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Stadtbezirk Stieghorst -**

- Entwurfsbeschluss -

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Mittel- und langfristige Kosten für Unterhaltung öffentlicher Entwässerungseinrichtungen und Verkehrsflächen

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

BV Stieghorst, 27.06.2013, TOP 6, StEA, 02.07.2013, TOP 20.1, Drucksachen-Nr. 5818/2009-2014
BV Stieghorst, 14.01.2016, TOP 6

Beschlussvorschlag:

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 ist mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Parallel zur öffentlichen Auslegung sind gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf einzuholen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist geschlossen worden. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten.

Darüber hinaus sind auch die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der 6,0 m breiten Erschließungsstraße im Änderungsgebiet sowie des noch fehlenden Ausbaus der Greifswalder Straße gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan) durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Ein entsprechender Vertrag zur Kostenübernahme wird derzeit vorbereitet.

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt Folgekosten für die Entwässerungseinrichtungen, Straßenunterhaltung etc.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ hat im Jahr 1998 Rechtskraft erlangt. Auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs sollte eine angemessene Weiterentwicklung des Wohnquartiers umgesetzt werden. Dieses Konzept konnte nur teilweise umgesetzt werden. Im Jahr 2007 erfolgte der politische Beschluss, eine städtebaulich sinnvolle Abkehr vom ursprünglichen Konzept zu prüfen und das erschlossene Bauland durch kleinteiligere Bauformen zu mobilisieren. Zudem ist der Stadtteil im Jahr 2007 in das Förderprogramm der „Sozialen Stadt“ aufgenommen worden, um den in der Großwohnsiedlung Stralsunder Straße/Greifswalder Straße seit vielen Jahren vorzufindenden sozialen Problemlagen und baulichen Missstände zu begegnen.

Auf Grundlage der Regelungen des Ursprungsplanes konnte eine Wohnbebauung bislang nicht umgesetzt werden. Die etwa 4,5 ha große, zentral im Stadtteil Sieker gelegene Fläche liegt weiterhin brach, bildet infolgedessen ein funktionales sowie ein baulich-visuelles Defizit für den gesamten Stadtteil und stellt ein städtebauliches Entwicklungshemmnis dar. Zentrales Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist daher die Überprüfung und Überarbeitung der Vorgaben zu überbaubarer Grundstücksfläche und Nutzungsmaßen, um die Mobilisierung der innerörtlichen, gut erschlossenen Fläche im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO zu unterstützen. Zudem sind die im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ bereits umgesetzten Freiraumplanungen „Siekerpark“ einschließlich ergänzender Freizeitangebote und Stadtteilzentrum durch Rücknahme von Wohnbauflächen planungsrechtlich zu sichern.

Eine erste Plankonzeption sah auf der Fläche zunächst die Realisierung von verdichteten Eigentumswohneinheiten in Reihenhäusern sowie untergeordnet in Doppel- und Mehrfamilienhäusern vor. Untergebracht werden sollten insgesamt rund 90 Wohneinheiten. Auf Grundlage dieses Konzepts wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte im Sommer/Herbst 2013 durchgeführt.

Angesichts der zwischenzeitlichen Entwicklungen am Wohnungsmarkt mit einer stark gestiegenen Wohnraumnachfrage nach familiengerechtem, generationenübergreifendem Wohnraum, seniorengerechtem Wohnen und Wohnraum für besondere Wohnbedürfnisse (z. B. betreute Wohngruppen) sowie dem zusätzlichem Bedarf an Wohnraum für Zuwanderer, Flüchtlinge etc. soll das

ursprünglich geplante Konzept nicht weiterverfolgt werden. Die sich abzeichnenden Notwendigkeiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie zur Schaffung von Wohnraum im unteren Mietpreissegment sollen im überarbeiteten Konzept ergänzend zu Angeboten von Wohneigentum berücksichtigt werden. Um die gesamtstädtische Zielstellung eines vielfältigen Wohnungsangebots in lebenswerten Wohnquartieren zu unterstützen, sieht das nunmehr vorgestellte Konzept eine verdichtete Bebauung im Geschosswohnungsbau mit einem gemischten Angebot an Eigentums- und Mietwohnungen für unterschiedliche Zielgruppen, mit Begegnungsplätzen im Quartier und mit Anbindung an den benachbarten Siekerpark vor. Das neue Plankonzept lag dem Stadtentwicklungsausschuss nach vorheriger Beratung im Beirat für Stadtgestaltung vor. Dieser hat in seiner Sitzung im März 2016 Plankonzept und städtebauliche Dichte begrüßt und ergänzende gestalterische Empfehlungen für die Projektplanung gegeben.

Zu 1.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung wurden zum Entwurf insgesamt überprüft und an die geänderte Plankonzeption angepasst. Die Ergebnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden soweit erforderlich bzw. möglich in Abstimmung mit fachlichen Belangen in die Planunterlagen eingearbeitet. Aufgrund der geänderten Konzeption erfolgte ein Erörterungstermin mit den wesentlichen betroffenen Fachämtern im Sinne des Scopings, um die wesentlichen Anforderungen für die Entwurfserstellung abzustimmen. In diesem Rahmen wurde u. a. eine schalltechnische Überprüfung der bestehenden Verkehrslärmbelastung auf Grundlage aktualisierter Verkehrsmengen gefordert.

Entsprechend wurden eine gutachterliche Stellungnahme zur Verkehrserzeugung (Analyse 2016/Prognose 2030) sowie eine gutachterliche Untersuchung zum Verkehrslärm hinsichtlich der Auswirkungen im Plangebiet und der Auswirkungen des hinzukommenden Verkehrs eingeholt. Im Ergebnis kann den Anforderungen des BauGB nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen insgesamt entsprochen werden, eine wesentliche Mehrbelastung der Nachbarschaft wurde nicht festgestellt. Zudem wurde eine bereits im Herbst 2013 erstellte artenschutzrechtliche Untersuchung überprüft, die Ergebnisse haben nach Rücksprache mit dem Gutachter weiterhin Gültigkeit. Die ergänzenden Fachgutachten wurden im Rahmen der Entwurfserstellung ebenfalls berücksichtigt. Alle Fachgutachten sind in der Gesamtfassung der Originalakte beigefügt und können im Bauamt der Stadt Bielefeld eingesehen werden.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus sollen weitergehende Regelungen bezüglich Plankonzeption und Detailfragen (z. B. Baugestaltung, mögliche präventive Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzes) im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB zwischen Vorhabenträger und Stadt vereinbart werden. Die vertraglichen Inhalte werden derzeit abgestimmt und vor Satzungsbeschluss festgeschrieben.

Im Ergebnis wird nun vorgeschlagen, die Planung auf Grundlage des überarbeiteten Konzepts fortzuführen und die Planunterlagen als Entwurf zu beschließen.

Zu 2./3.

Der nächste Schritt in den Planverfahren ist die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ soll daher mit Begründung und den bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Entwurfes erfolgen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A	<p>Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ 2. Änderung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB <p>Planungsstand: Entwurf April 2016</p>
B	<p>Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ 2. Änderung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übersichtspläne, Nutzungsplan - Textliche Festsetzungen - Begründung <p>Planungsstand: Entwurf April 2016</p>
C	<p>Gutachterliche Stellungnahme zur Verkehrserzeugung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ (2. Änderung) der Stadt Bielefeld</p> <p>Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, 19.03.2016</p>
D	<p>Prognose Schallimmissionen</p> <p>DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld 07.04.2016</p>
E	<p>Artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ der Stadt Bielefeld,</p> <p>Gasse I Schumacher I Schramm Landschaftsarchitekten BDLA, Paderborn Oktober 2013/redaktionelle Fortschreibung April 2016</p>