

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	19.01.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	31.01.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/58.00 "Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße" für einen Teilbereich südwestlich der Straße Am Brodhagen/südöstlich der Voltmannstraße/nordöstlich der Schneiderstraße im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

- Stadtbezirk Schildesche -

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Unterhaltungskosten für Kanal

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

Keine

Beschlussvorschlag:

- Der Bebauungsplan Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“ ist für eine Teilfläche des Gebietes südwestlich der Straße Am Brodhagen / südöstlich der Voltmannstraße / nordöstlich der Schneiderstraße gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan M:1:500 (im Original) mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
- Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (4) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

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

4. Die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ist auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchzuführen.
5. Gemäß § 4 (1) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes einzuholen.
6. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a (2) Ziffer 2 Satz 3 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden.

Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag wird zurzeit vorbereitet.

Für die Stadt Bielefeld entstehen zukünftig Kosten für die Unterhaltung der neu zu verlegenden Kanalanlagen.

Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Planungsanlass

Anlass für die Planung ist die Aufgabe der bisherigen kirchlichen Nutzung im Plangebiet und das Interesse eines Projektentwicklers, auf den Flächen Wohnnutzungen zu entwickeln. Da in dem Gebiet kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung kirchlicher oder anderer Gemeinbedarfsnutzungen besteht, sollen die betroffenen Flurstücke nun einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“ ist erforderlich, da die derzeitigen Festsetzungen eine Wohnbebauung nicht zulassen. Die Plangebietsgröße beträgt rd. 0,61 ha.

Verfahren

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- 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 (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europ. Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen (hier: Fläche im Innenbereich, die an vier Seiten umbaut ist). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 unterhalb von 20.000 m² (Plangebiet: rd. 0,61 ha).

Rechtsgrundlagen / örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen **B e b a u u n g s p l a n e s** Nr. II/1/17.00 aus den 1960er Jahren. Dieser trifft in seiner 7. Änderung aus dem Jahr 1974 für das ehemalige Kirchgrundstück Festsetzungen für die bestehende kirchliche Bebauung, die nicht mehr der heutigen Örtlichkeit sowie dem geplanten Vorhaben entsprechen.

Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan Nr. II/1/17.00 in diesem Teilbereich durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“ zu überplanen und bei dessen Rechtskraft in dem Teilbereich zu ersetzen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das ehemalige Kirchengelände entsprechend der bisherigen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dargestellt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Neuaufstellung nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (von „Fläche für den Gemeinbedarf: Kirche“ in „Wohnbaufläche“).

Innerhalb des Plangebietes / Grundstückes befindet sich heute noch das ehemalige Kirchengebäude mit einer versiegelten Parkplatzfläche im Nordosten. Nordwestlich grenzt ein öffentlicher Grünzug an, innerhalb dessen ein Regen- sowie ein Schmutzwasserkanal verläuft, die das ehemalige Kirchengebäude sowie die Grundstücke Geschwister-Scholl-Straße Nr. 18 und 20 an die Kanäle der Straße Am Brodhagen anschließen. Südlich schließt an das bestehende Kirchengebäude eine grasbewachsene Freifläche an sowie entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ein öffentlicher Fuß- und Radweg, der die Geschwister-Scholl-Straße mit dem Grünzug im Nordwesten verbindet. Nördlich an das ehemalige Kirchengebäude angrenzend umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise private Gartenflächen, die im Rahmen der Planung erworben und zugunsten des städtebaulichen Gesamtbildes ebenfalls zu Wohnbauland entwickelt werden sollen.

Planungsziele und Planungsinhalte

Da in dem Gebiet kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung kirchlicher und sonstiger Gemeinbedarfsnutzungen besteht, sollen die betroffenen Flurstücke einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Das Plangebiet soll wie bisher über die Geschwister-Scholl-Straße erschlossen und über eine nach Norden verschwenkende private Stichstraße zwei Baureihen ausgebildet werden. Im Grunde

wird die bestehende Bebauung der nördlichen Geschwister-Scholl-Straße auf dem Plangebiet fortgeführt und im nördlichen Planbereich eine zweite Baureihe geschaffen. Im Bereich des heutigen Kirchengebäudes soll die bestehende Kubatur aufgegriffen werden und an dieser Stelle ein Mehrfamilienhaus entstehen. Angrenzend zur Bebauung an der Geschwister-Scholl-Straße soll ebenfalls eine Mehrfamilienhausbebauung erfolgen, die sich jedoch in ihrer Maßstäblichkeit an der Bestandsbebauung orientiert. Für die nördliche Bauungsreihe ist eine Einzelhausbebauung vorgesehen.

Die südliche Gebäudereihe soll mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss und die hinterliegende Baureihe mit ausschließlich zwei Vollgeschossen errichtet werden. Als Dachformen sind ausschließlich Walm- oder Zeltdächer mit Dachneigungen von 25° vorgesehen. Somit ergeben sich für die südliche Baureihe maximale Gebäudehöhen von rd. 12,00 m (Firsthöhen) sowie für die nördliche Gebäudereihe Gebäudehöhen von maximal rd. 9,00 m.

Insgesamt können mit der Planung somit rd. 21 Wohneinheiten entwickelt werden.

Zudem soll die nach letztem Ratsbeschluss vom 17.11.2016 bzw. 25.06.2016 zu berücksichtigende 25 %-Quote für sozial geförderten Wohnungsbau (hier rd. 5 Wohneinheiten) im Plangebiet ermöglicht werden.

Der ruhende Verkehr kann auf den privaten Grundstücksflächen in Garagen in den Gebäudezwischenräumen oder auf Stellplätzen jeweils vor den Gebäuden untergebracht werden. Im Süden des Plangebietes ist eine Wendemöglichkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Das bestehende Fußwegesystem soll aufrecht erhalten bleiben und im Norden durch eine zusätzliche Wegeverbindung in die öffentliche Grünfläche ergänzt werden.

Aufgrund der überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umgebungsbebauung bietet sich der Bereich für die Entwicklung zu einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO an.

Innerhalb der nordwestlichen öffentlichen Grünfläche verlaufen ein Regen- sowie ein Schmutzwasserkanal, die das ehemalige Kirchengebäude sowie die Grundstücke Geschwister-Scholl-Straße Nr. 18 und 20 bisher an die Kanäle der Straße Am Brodhagen anschließen. Um die Entwässerung für das geplante Vorhaben mit nun zusätzlichen rd. 21 Wohneinheiten zu gewährleisten, sind die bisher in der Grünfläche vorhandenen privaten Kanäle zu ersetzen. Die Kanäle, die im Zuge des Neubaus des Kirchengebäudes in der öffentlichen Grünfläche errichtet wurden, sind durch den Projektentwickler zu entfernen und sollen zukünftig als öffentliche Entwässerungsanlagen neu verlegt werden.

Zudem ist der jeweilige Anschluss der Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 18 und 20 zu beachten, die ebenfalls an die bestehenden Kanäle angeschlossen sind. Um die Entwässerung der Bestandsgebäude weiterhin sicherzustellen, ist im Bebauungsplan ein entsprechendes Leitungsrecht vorgesehen.

Das Plangebiet kann mit den sonstigen Ver- und Entsorgungsanlagen im Bestand (Trink-/ Löschwasser, Elektrizität und Gas) versorgt werden.

Umweltbelange

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des rechtskräftig überplanten Gebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird. Dennoch sind im weiteren Verfahren die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne der sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Mit der vorliegenden Planung werden nördlich an das Kirchengrundstück angrenzende Gartenbereiche überplant und einer Bebauung zugeführt. Der Erwerb dieser Flächen durch den Projektentwickler wird derzeit parallel zu dieser Planung vorbereitet. Die Bereiche sind zum Teil mit dichterem Grünbewuchs bestanden, der im Zuge der Bebauung zu roden ist.

Der nordwestlich gelegene Grünzug wird mit den enthaltenen Gehölzstrukturen durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Bebauungsplan gesichert.

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen.

Im weiteren Verfahren wird für das Plan- und Untersuchungsgebiet noch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes sind nicht zu berücksichtigen. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine emittierenden Gewerbebetriebe bzw. landwirtschaftlichen Betriebe.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“ <ul style="list-style-type: none">• Planunterlagen Aufstellungsbeschluss Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
----------	---

B	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“ <ul style="list-style-type: none">• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung Aufstellungsbeschluss Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
----------	---