

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	05.10.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.10.2017	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 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**  
**- Stadtbezirk Schildesche -**

### Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Siehe: Finanzielle Auswirkungen: laufende Kosten für die Unterhaltung des im Grünzug gelegenen Spielplatzes durch den Umweltbetrieb mit 1.125 €/Jahr sowie Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb mit 200 €/Jahr und Unterhaltungskosten für die geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen von rd. 750 €/Jahr. Schülerbeförderungskosten rd. 1.050 €/Jahr.

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

BV Schildesche 19.01.2017, TOP 9, 4138/2014-2020 (Aufstellungsbeschluss)  
 STEA 31.01.2017, TOP 26.1, 4138/2014-2020 (Aufstellungsbeschluss)

**Hinweis: Bei der Umsetzung der Planung entstehen ca. 21 neue Wohneinheiten, von denen ca. 5 öffentlich gefördert werden.**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“ für eine Teilfläche des Gebietes südwestlich der Straße Am Brodhagen / südöstlich der Voltmannstraße / nordöstlich der Schneiderstraße wird mit Text und Begründung gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“ ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“ einzuholen.
4. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a (2) 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 wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Für die Stadt Bielefeld entstehen zukünftig Kosten für die Unterhaltung der neu zu verlegenden Kanalanlagen in Höhe von jährlich ca. 750.- €.

Aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazität der Eichendorffschule, in deren Schuleinzugsbereich das Plangebiet liegt, können für Schülerinnen und Schüler Kosten durch die Übernahme von Schülerfahrtkosten entstehen. Bei 2 zusätzlichen Kindern ergibt sich eine jährliche Fahrtkostensteigerung von rd. 1.050 €.

Der durch die geplante Wohnbebauung zusätzlich ausgelöste Spielflächenbedarf soll durch die Aufwertung des nordöstlich vom Plangebiet gelegenen Spielplatzes durch den Projektentwickler kompensiert werden. Die sich dadurch erhöhenden Kosten betragen für die Unterhaltung des Spielplatzes durch den Umweltbetrieb 1.125 €/a und für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb 200 €/a.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### Zu 1. / 2. / 3.:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 31.01.2017, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Schildesche am 19.01.2017 den Aufstellungsbeschluss und zusätzlich einen Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“ gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 15.05.2017 bis einschließlich 02.06.2017 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 23.05.2017 in der Mensa der Brodhagenschule statt.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der

- Bürgerinnen und Bürger und der
- Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

zur frühzeitigen Beteiligung werden nach Themenbereichen geordnet in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage A der Vorlage wiedergegeben.

Parallel wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt und für das geänderte Plankonzept berücksichtigt. Die Zusammenfassung der Äußerungen werden mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung ebenfalls in Anlage A der Vorlage dargelegt.

Der Entwurf des Bauleitplanes ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

#### zu 4.:

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das ehemalige Kirchengelände entsprechend der bisherigen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche (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“).

Siehe Anlage B: Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2017 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“).

### **Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:**

#### 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 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 m<sup>2</sup> (Plangebiet: rd. 0,61 ha).

Da der Bebauungsplan gem. § 13a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen. Daher wurde für das Planverfahren eine Zusammenstellung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes erarbeitet.

### 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 Bebauungsplanes Nr. II/1/17.00 aus den 1950er Jahren. Dieser trifft in seiner 7. Änderung aus dem Jahr 1974 für das ehemalige Kirchengrundstück 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.

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 Baureihe 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 Projektentwickler hat bereits während dem Aufstellungsverfahren eine Förderanfrage für ein Mehrfamilienhaus mit fünf öffentlich geförderten Mietwohnungen für den südöstlichen Bereich (Baufeld „WA2“) bei der städtischen Abteilung für Wohnungsbauförderung eingereicht.

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.

Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen. Daher wurde für das Planverfahren eine Zusammenstellung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes erarbeitet.

Insgesamt werden hinsichtlich der Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Pflanzen, Oberflächenwasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter, Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen keine Beeinträchtigungen erwartet. Für die Schutzgüter Tiere, Grundwasser und Boden werden die Beeinträchtigungen lediglich als geringe / unerheblich eingeschätzt. Zudem werden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens sowie zum Ausgleich etwaiger geringfügiger Beeinträchtigungen benannt. Unter Anwendung dieser Maßnahmen sind selbst geringfügige Beeinträchtigungen der Schutzgüter auszuschließen.

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 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 Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft 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 in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Juni 2017 / Anlage E) untersucht worden.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für die Arten Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Zweifarbflodermmaus und Zwergfledermaus nicht ausgeschlossen werden. Um Beeinträchtigungen der genannten Arten sowie der sog. „Allerweltsarten“ gem. § 44 (1) BNatSchG ausschließen zu können, werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt. Bei Anwendung dieser Vermeidungsmaßnahmen für den Abbruch des Kirchengebäudes sowie die Fällung der Gehölze werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausgelöst.

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

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagen

A	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pläne zum Vorentwurf</li> <li>• Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit</li> <li>• Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange</li> </ul> <p><b>Entwurfsbeschluss</b></p>
B	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planunterlagen</li> </ul> <p><b>Entwurfsbeschluss</b></p>
C	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung</li> </ul> <p><b>Entwurfsbeschluss</b></p>
D	<p><b>Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Be- richtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2017 „Wohnen an der Geschwis- ter-Scholl-Straße“)</b></p>
E	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/58.00 „Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</li> </ul>