

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	18.01.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	30.01.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 "Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144" für eine Teilfläche nördlich der Wertherstraße und östlich der Voltmannstraße als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB - Stadtbezirk Schildesche -

- Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

BV Schildesche 02.03.2017, TOP 6, StEA 14.03.2017, TOP 22.2, Drucksachen-Nr. 4277/2014-2020

Hinweis:

Bei Umsetzung der Planung können 62 Wohnheimplätze für Studierende entstehen.

Beschlussvorschlag:

- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 "Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144" für eine Teilfläche nördlich der Wertherstraße und östlich der Voltmannstraße wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 "Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144" 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 Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

3. Parallel zur Offenlegung sind gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf einzuholen.

Finanzelle Auswirkungen:

Die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Kosten für die Stadt Bielefeld ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nicht.

Für die erforderliche Umverlegung der betriebsbereiten öffentlichen Kanalisation betragen die Kosten nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 100.000.- € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten). Diese Kosten sind teilweise vom privaten Projektentwickler (Studierendenwerk Bielefeld) zu übernehmen. Bis zum Satzungsbeschluss werden die Höhe der verbleibenden Kosten für die Stadt Bielefeld ermittelt sowie die Kostenaufteilung vertraglich geregelt sein.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Nach erfolgter Beratung in der Bezirksvertretung Schildesche am 02.03.2017 hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 14.03.2017 für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“ den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB vom 12.06.2017 – 30.06.2017 durch Auslage der Unterlagen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung im Bauamt unterrichtet. Zusätzlich fand ein öffentlicher Unterrichts- und Erörterungstermin für Bürgerinnen und Bürger am 21.06.2017 im Forum der Bültmannshofschule, Kurt-Schumacher-Str. 45 in Bielefeld statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (1) BauGB vom 20.04.2017 bis zum 02.06.2017.

Die Äußerungen der Öffentlichkeit sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung vorgebracht wurden, sind in der **Anlage A** dieser Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Der Bebauungsplan kann nunmehr als Entwurf beschlossen und für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Soziale Wohnraumförderung

Im Plangebiet sollen auf Grundlage des konkret vorliegenden Konzeptes für die geplante Studierenden-Wohnanlage etwa 62 Wohnheimplätze entstehen.

Das Studierendenwerk Bielefeld beabsichtigt die Inanspruchnahme von Fördermitteln für mindestens 25 % der Wohnheimplätze.

Somit wird die 25%-Quoten-Regelung für soziale Wohnraumförderung im o.g. Plangebiet gewahrt und soll im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages entsprechend bis zum Satzungsbeschluss geregelt werden.

Kurzfassung der Planungsziele:

Rechtsgrundlagen / örtliche Gegebenheiten

Die Planfläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 für das Gebiet zwischen Voltmannstraße, Bültmannshof, Wertherstraße und Teutoburgerwald aus den 1970er Jahren. Dieser setzt überwiegend reine Wohngebiete WR und in Teilen auch allgemeine Wohngebiete WA nach BauNVO fest. Die Flächen im Plangebiet sind derzeit als Stellplätze innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets ausgewiesen. Auf dieser Grundlage ist die vorhandene Stellplatzanlage entwickelt worden.

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungskörpers und ist allseits von Bebauung umgeben. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten liegen nicht vor, UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet und der hier insbesondere maßgebliche Schwellenwert von höchstens 2 ha versiegelbarer Fläche nach § 19(2) BauNVO wird bereits aufgrund der geringen Plangebietsgröße deutlich unterschritten. Die Voraussetzungen für eine Planaufstellung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB liegen hier somit vor.

Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind hier i.W. Wohnbauflächen dargestellt, die im südlichen Bereich durch die Darstellung des Straßennetzes I. und II. Ordnung überlagert werden. Somit wird der Bebauungsplan, der weiterhin ein allgemeines Wohngebiet vorsieht, aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Stellplatzanlage des Studierendenwerks mit 95 Stellplätzen und einer Garage dar. Davon sind 22 Stellplätze der Morgenbreede 2 (Verwaltungsgebäude des Studierendenwerks, Flurstück 209, Flur 39) und 51 Stellplätze einschließlich der Garage dem vorhandenen Studentenwohnheim Wertherstraße 148 in direkter nordöstlicher Nachbarschaft zugeordnet. Die übrigen 23 Stellplätze sind frei zugänglich, sie werden von Studierenden sowie auch von Bewohnern und Besuchern der umgebenden Mehrfamilienhäuser genutzt. Die Fläche ist nahezu vollständig versiegelt. Die Stellplatzreihen sind durch Pflanzbeete mit einzelnen Laubbäumen aufgelockert. Im Osten und Südosten befinden sich in Randlage zudem eine Trafostation mit dem Volumen einer Garage und eine Einzelgarage. Zur Wertherstraße besteht eine relativ dichte Randbegrünung durch eine Böschung mit alleearartig gepflanzten Laubgehölzen. Daran angrenzend verlaufen der Bürgersteig sowie der Radweg entlang der Wertherstraße. Das Plangebiet wird über eine Stichstraße, die an die Wertherstraße anbindet, erschlossen.

Im Westen grenzt eine eingeschossige Parkpalette mit zusätzlichen Stellplätzen im Untergeschoss an, die über eine Zufahrtsrampe im Nordwesten der Wendeanlage der Stichstraße erschlossen ist. Nördlich dieser Stichstraße befinden sich drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils drei Vollgeschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss. Im nordöstlichen und östlichen Anschluss bestehen eine 7-8 geschossige Zeilenbebauung mit Flachdach sowie ein 4-5 geschossiges, gegliedertes Mehrfamilienhaus, jeweils mit Satteldächern auf den einzelnen Gebäudeabschnitten. Diesen Gebäuden ist ebenfalls eine Parkpalette vorgelagert.

Die Bebauung südlich der Wertherstraße ist heterogen mit i.W. zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhausbebauung mit teilweise genutztem Dachraum. Zudem sind dort Flachdachgebäude vorzufinden, die mit einem Staffelgeschoss im dritten Obergeschoss ausgebildet sind.

Das Umfeld weist einen durchgrünerten Charakter auf. Die Flächen zwischen den nördlich benachbarten Gebäudekörpern sind mit Rasenflächen und lockeren Gehölzstrukturen ausgestattet. Der insgesamt grüne Charakter wird gestärkt durch einen öffentlichen Grünzug nördlich der Mehrfamilienhäuser sowie den Teutoburger Wald südlich der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Wertherstraße. Zum nördlichen Grünzug, der in das innerstädtische Grünflächennetz des Stadtbezirks eingebunden ist, bestehen öffentliche fuß-/radläufige Wegeverbindungen.

Planungsziele

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist eine konkrete Projektplanung des Studierendenwerks Bielefeld, das an dieser Stelle die Errichtung einer Studentenwohnanlage vorsieht. Dabei soll die bisherige Stellplatzanlage erhalten werden.

Die städtebauliche Konzeption sieht zwei aufgeständerte Gebäudekörper entlang der Wertherstraße über der neu zu ordnenden Stellplatzanlage vor. Durch die Neuordnung sollen die bisher bestehenden, vier direkten Zufahrten aus der öffentlichen Straße in einer Zufahrt gebündelt werden. Die Anzahl der Stellplätze soll etwa wie im Bestand (96 Stellplätze inkl. einer Garage) bestehen bleiben.

Die zwei geplanten Gebäudekörper des Studierendenwohnheims sind in drei bewohnten Vollgeschossen vorgesehen und sollen insgesamt Platz für ca. 62 Studierende bieten. Die Stellplatzebene unterhalb der aufgeständerten Baukörper ist aufgrund ihrer lichten Höhe ebenfalls als Vollgeschoss zu werten. Die Gebäude werden über kurze Fußgängerbrücken vom Bürgersteig der Wertherstraße erschlossen. Durch die Anordnung der beiden Gebäudekörper entlang der Wertherstraße wird der Straßenraum städtebaulich deutlicher gefasst. Neben einer teilweisen Gestaltung der Stellplatzfläche mit etwa Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster, sollen die Gebäude jeweils ein begrüntes Flachdach erhalten, um der verbleibenden, starken Versiegelung zu begegnen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets durch ergänzende Neubauten des Studierendenwohnheims bei gleichzeitiger Beibehaltung der bestehenden Stellplatzanlage sicherzustellen. Die wesentliche Änderung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht liegt in der neuen Überbaubarkeit der Flächen. Die Nutzungsart soll weiterhin in Anlehnung an die umgebende Bebauung gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Zielsetzung der Wohnbauentwicklung ist im Flächennutzungsplan bereits langjährig vorbereitet und im Umfeld bereits umgesetzt.

Für die Bebauung auf dem schmalen, langgezogenen Grundstück wird eine Grundflächenzahl gemäß der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von 0,4 festgesetzt. Aufgrund der Erhaltung der vorhandenen Stellplatzanlage werden die Außenanlagen, insbesondere mit Stellplätzen, Zuwegungen und Zufahrten, die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO von bis zu 50 % deutlich überschreiten. Daher ist eine Ausnahmeregelung zur weitergehenden Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von bis zu 0,95 vorgesehen. Analog zur GRZ und der geplanten dreigeschossigen Wohnbebauung wird die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgelegt und entspricht somit ebenfalls der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze. Die als Vollgeschoss zu wertende Parkebene bleibt gemäß § 21a(4) BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen als Gesamthöhe (GH_{max}) soll eine verträgliche Einbindung in das bauliche Umfeld gewährleisten und in Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse eine Anlehnung an die baulichen Höhen im südlichen und nördlichen Umfeld sichern.

Die neu geordnete Stellplatzanlage wird in etwa den gleichen Umfang aufweisen, wie der Bestand (95 Stellplätze inkl. einer Garage). Die dem Verwaltungsgebäude des Studierendenwerks an der

Morgenbreede 2 zugeordneten 22 Stellplätze und die dem Studierendenwohnheim Wertherstraße 148 zugeordneten 51 Stellplätze können somit weiterhin hier gesichert werden. Der Stellplatzschlüssel für ein Studierendenwohnheim liegt nach gängiger Genehmigungspraxis der Stadt Bielefeld bei anderen Vorhaben dieser Art sowie aufgrund der Nähe zur Universität und sehr guten ÖPNV-Anbindung bei einem Stellplatz pro 4 Studierende („1 zu 4“). Bei Wohneinheiten, die den Studenten auch familiäres Wohnen erlauben, ist darüber hinaus von einem Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro Wohneinheit auszugehen. Es ist zu erwarten, dass über den bauordnungsrechtlichen Stellplatzbedarf hinaus noch weitere Stellplätze für eine freie Nutzung zur Verfügung stehen werden. Insgesamt muss der Projektträger ein schlüssiges Stellplatzkonzept im Baugenehmigungsverfahren nachweisen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A	<p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“</p> <p>A.1 Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB</p> <p>Planungsstand: Entwurf, Dezember 2017</p>
B	<p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übersichtspläne, Nutzungsplan - Textliche Festsetzungen <p>Planungsstand: Entwurf, Dezember 2017</p>
C	<p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung <p>Planungsstand: Entwurf, Dezember 2017</p>