

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	01.03.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	06.03.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 "Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße" für die Fläche des Gebietes südlich der Osnabrücker Straße, östlich der Augustastraße, nördlich der Charlottenstraße und westlich des Waldgebietes sowie 245. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnbaufläche Charlottenstraße / Augustastraße" im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB

- Stadtbezirk Brackwede -

- Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 110901 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Überschlägige Kostenschätzung:

- öffentliche Entwässerungseinrichtungen: ca. 390.000,-€ (inkl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten)
- Unterhaltung der Entwässerungsanlagen: ca. 2.000,- € / Jahr
- Schülerbeförderung: ca. 3.150,- €

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

Aufstellungsbeschluss: BV Brackwede, 08.09.2016, TOP 10, Drucksachen-Nr. 3446/2014-2020
StEA, 20.09.2016, TOP 23.1

Hinweis:

Bei Umsetzung der Planung können im Geschosswohnungsbau voraussichtlich 24 Wohneinheiten sowie auf 23 Baugrundstücken Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 1-2 Wohneinheiten entstehen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“ für die Fläche des Gebietes südlich der Osnabrücker Straße, östlich der Augustastraße, nördlich der Charlottenstraße und westlich des Waldgebietes (Flurstücke 507 (tlw.), 900 (tlw.) sowie 2899 (tlw.), Flur 4, Gemarkung Quelle) wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
2. Die 245. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnbaufläche Charlottenstraße / Augustastraße“ wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB mit Begründung als Entwurf beschlossen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

3. Der Bebauungsplanentwurf sowie der Entwurf der 245. Änderung des Flächennutzungsplanes sind mit den Begründungen sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Entwürfen des Bebauungsplanes und der 245. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Erschließungsmaßnahmen werden durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht. Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen liegen nach einer überschlägigen Kostenschätzung bei etwa 390.000,- € (inkl. MwSt, ohne Bauverwaltungs-kosten). Für die Unterhaltung der Anlagen ist mit jährlich etwa 2.000,- € zu rechnen.

Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten in Höhe von ca. 3.150,-€ an.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag liegt vor.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

zu 1.) Örtliche Gegebenheiten:

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Charlottenstraße / Augustastraße“ liegt im Stadtbezirk Brackwede, Ortsteil Quelle, und befindet sich südlich der Osnabrücker Straße, östlich des Wohngebiets an der Augustastraße, nördlich der Charlottenstraße und westlich des Waldgebiets. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,2 ha und wird momentan landwirtschaftlich genutzt. In dem Plangebiet selbst befindet sich keine Bebauung.

Die äußere Erschließung erfolgt von Westen über die Augustastraße und die Charlottenstraße.

Die westlich und nördlich angrenzende Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Östlich und südlich des Plangebietes grenzen Waldflächen an.

Planungsziele

Die Zielsetzung der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 besteht darin, der Wohnungsnachfrage in Bielefeld durch Neuausweisung von Wohnbauflächen auf bislang unbebauten Flächen im Stadtbezirk Brackwede, Ortsteil Quelle, Rechnung zu tragen. Die

Siedlungsansätze an der Charlottenstraße / Augustastraße werden durch die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau nach Osten hin erweitert. Die Festsetzungen orientieren sich an der umliegenden Wohnbestandsbebauung, damit sich die geplante Wohnbebauung in das Stadtgefüge einfügt.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird mit Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten und Doppelhäusern bebaut, im südlichen Bereich sind drei Mehrfamilienhäuser für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über eine neu geplante Erschließungsstraße erfolgen.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“ notwendig.

zu 2.) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Landwirtschaftliche Fläche“ und „Geeigneter Erholungsraum“ dar.

Zur Umsetzung der o. g. städtebaulichen Zielsetzungen für die Fläche „Charlottenstraße / Augustastraße“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die statt wie bisher „Landwirtschaftliche Fläche“ und „Geeignete Erholungsräume“ die Neudarstellung von „Wohnbaufläche“ zum Gegenstand hat. Sie wird als 245. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und erfolgt parallel zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Charlottenstraße / Augustastraße“.

Zu 3. und 4.) Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan, der Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss (vgl. Drucksachen-Nr. 3446/2014-2020) – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Brackwede – am 20.09.2016 gefasst.

Im November/Dezember 2016 erfolgte daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt in der Zeit vom 14. November bis einschließlich 02. Dezember eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 24. November ein Unterrichts- und Erörterungstermin. Im Zeitraum Ende September bis Mitte November 2016 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den beiden Bauleitplanverfahren statt.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf sind in Anlage A unter Punkt 3 zusammengefasst.

Der Bebauungsplan und die 245. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nunmehr als Entwürfe zu beschließen und gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Gründe, für eine längere öffentliche Auslegung sind nicht ersichtlich. Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage

A	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“ sowie 245. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Charlottenstraße / Augustastraße“</p> <p>Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung - Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
B	<p>245. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Charlottenstraße / Augustastraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plandarstellung - Begründung <p>Entwurf</p>
C	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Entwurf – Nutzungsplan - Bebauungsplan Entwurf – Gestaltungsplan - Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise <p>Entwurf</p>
D	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung <p>Entwurf</p>
E	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht (Stand: Januar 2018)

Vorliegende Gutachten:

- Untersuchung der Auswirkungen von Nutzungsänderungen im Bebauungsplangebiet Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“ in Bielefeld auf Kaltluft- und Durchlüftungsverhältnisse. Metcon Umweltmeteorologische Beratung Dr. K. Bigalke. Pinneberg. April 2017.
- Prognose von Schallimmissionen. DEKRA Automobil GmbH, Industrie Bau und Immobilien. Bielefeld. September 2017
- Boden- und Bodenluftuntersuchungen im B-Plangebiet Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“ in Bielefeld-Quelle. Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric GmbH. Detmold. Januar 2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“ in Verbindung mit der 245. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Charlottenstraße / Augustastraße“ der Stadt Bielefeld, OT Quelle. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. Januar 2018.