

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	05.09.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.09.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S59 „Wohnen am Fechterweg“ für das Gebiet südlich der Straße Fechterweg, westlich der Wohnbebauung entlang der Windelsbleicher Straße und östlich der Bahnschienen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

- Stadtbezirk Senne -

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können im Geschosswohnungsbau ca. 4 WE (Wohneinheiten) und auf ca. 8 Baugrundstücken mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (mit max. 2 WE) ca. 10 WE entstehen. Von den insgesamt ca. 14 WE sollen ca. 4 WE (ca. 28 %) mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/S59 „Wohnen am Fechterweg“ für das Gebiet südlich der Straße Fechterweg, westlich der Wohnbebauung entlang der Windelsbleicher Straße und östlich der Bahnschienen ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor 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.

Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes sowie zur Herstellung der Grünflächen (Kinderspielplatz) werden durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Dieser ist im weiteren Verfahren durch das zuständige Fachamt der Stadt Bielefeld zu ermitteln. Die etwaigen Kosten für die Aufwertung einer Spielfläche in der Umgebung sind vom Investor zu tragen.

Unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Der Bebauungsplan wurde durch das externe Planungsbüro Enderweit + Partner GmbH erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Geförderter Wohnungsbau

Mit dem Bebauungsplan soll der Bau von etwa 14 Wohnungen ermöglicht werden, von denen mindestens 25% auf geeigneten Teilflächen im Norden des Gebietes mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung im Geschosswohnungsbau errichtet werden sollen.

Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

Zu 1. und 2.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S59 „Wohnen am Fechterweg“ kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen, da die entsprechenden Voraussetzungen gegeben sind.

Die genauen Grenzen des Plangebiets sind im Abgrenzungsplan ersichtlich. Das Plangebiet liegt innerstädtisch im Siedlungsraum. Die zulässige Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 20.000m². Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Angrenzend an die freie Fläche liegt im Westen die Bahnschiene und im Norden der Fechterweg. Die weiteren Seiten sind von maßstabsbildenden Wohn- und Mischnutzbebauung umgeben. Westlich der Bahntrasse befindet sich ein landwirtschaftlich genutzter Hof. Diese siedlungsstrukturelle Lücke soll als Maßnahme der Innenentwicklung zur Umsetzung einer maßvollen, den Bestand ergänzenden Gewerbe- und Wohnbebauung überplant werden.

Es ergibt sich zudem keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Zu 3.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zu verzichten.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Öffentlichkeit und insbesondere benachbarte Grundstückseigentümer Interesse an der Überplanung dieses Areals haben. Daher soll auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB gefasst werden. Ein Öffentlichkeitstermin für Bürgerinnen und Bürger soll zeitnah stattfinden, um die vorgeschlagene Planung zu erörtern.

Zu 4

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung den Bebauungsplan Nr. I/S59 „Wohnen am Fechterweg“ neu aufzustellen und den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Senne zwischen der Windelsbleicher Straße und den Bahnschienen. Im Rahmen der Innenentwicklung sollen verbliebene Restflächenpotenziale zu Gewerbe- und Wohnbauzwecken aktiviert werden. Daher ist es sinnvoll, die vorhandene siedlungsstrukturelle Lücke im Zuge der vorliegenden Bebauungsaufstellung zur Umsetzung einer maßvollen, ergänzenden Gewerbe- und Wohnbebauung zu überplanen. Zur Umsetzung dieser Ziele soll das Gebiet durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S59 „Wohnen am Fechterweg“ nach Maßgabe des Flächennutzungsplans (FNP) im nördlichen Teil als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und im übrigen Teil in aufgelockerter Bebauung angelehnt an die vorhandenen und umgebenden Wohnbaustrukturen als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO ordnend überplant werden.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Das Plankonzept sieht vor, das Gebiet im Norden als Mischgebiet und im südlichen Teil als allgemeines Wohngebiet zu überplanen. Damit wird die Grundlage für die Realisierung einer gemischten Bebauung mit einer teils gewerblich genutzten Fläche im Norden und einer wohnlich geprägten Fläche mit insgesamt 8 Einfamilienhäusern im Süden geschaffen. Die Bebauung soll sich mit maximal zwei Vollgeschossen in der Höhenentwicklung an die Bestandsbebauung anpassen. Insgesamt soll sich die Kubatur der geplanten Gebäude aus städtebaulicher Sicht an dem umgebenden Gebäudebestand orientieren und sich hinsichtlich ihrer Erscheinungsweise verträglich einfügen. Die Anzahl der Wohneinheiten soll im Bereich der Einfamilienhäuser auf maximal zwei beschränkt werden. In einem Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten soll der Bedarf an sozial geförderten Wohnungen gedeckt werden.

Die Erschließung des Plangebietes soll über einen 6 m breiten Erschließungsstich für PKW erfolgen, welcher im Norden an den Fechterweg anbindet. Im weiteren Verlauf führt der Erschließungsstich ins Innere des Plangebietes und endet dort im südlichen Bereich als Wendeanlage. Weiterhin sollen auf den Grundstücken private Stellplätze entstehen, sodass ein Stellplatzbedarf von einem Stellplatz pro Wohneinheit gesichert wird.

Als Nutzungsmöglichkeiten im Mischgebiet wären eine Autohalle, in der Pkw in Mietboxen geschützt abgestellt werden können sowie ein Boardinghouse denkbar und sind beispielhaft im Gestaltungsplan dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzungen eine sehr geringe Störwirkung auf die unmittelbar umgebende Bebauung haben, welche ausnahmslos aus Wohngebäuden besteht.

Umweltprüfung

Gemäß §13a (2) Nr. 1 BauGB kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S59 „Wohnen am Fechterweg“ von einer Umweltprüfung abgesehen werden, da keine Vorhaben vorbereitet werden, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange in der Begründung dargestellt und, soweit erforderlich, zusätzlich gutachterlich untersucht.

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S59 „Wohnen am Fechterweg“

- **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise**

Stand: Vorentwurf, Juli 2019

B

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S59 „Wohnen am Fechterweg“

- **Begründung**

Stand: Vorentwurf, Juli 2019