

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	28.11.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	03.12.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“ für das Gelände zwischen Elbeallee, Matthias-Claudius-Weg und Netzeweg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB - Stadtbezirk Sennestadt -

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Einnahmen aus Grundstücksverkauf, Ausgaben für Erschließungsaufwand und Planung sowie ggf. Erstellung von Gutachten [Etat des ISB]

Hinweis: Bei Umsetzung der Planung werden voraussichtlich 40 neue Wohneinheiten entstehen. Von diesen Wohneinheiten sollen ca. 10 WE (25%-Quote) öffentlich gefördert werden.

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

Anfrage Planungsstand: BV Sennestadt, 26.01.2017, TOP 4.1 Drucks.-Nr.: 4239/2014-2020
 Aufstellungsbeschluss 1. Lesung: BV Sennestadt, 01.03.2018, TOP 8, Drucks.-Nr. 6136/2014-2020
 Begrüßungsbeschluss zur Aufstellung: BV Sennestadt, 09.05.2019, TOP 8
 StEA, 21.05.2019, TOP 23.1, 02.07.2019, TOP 4.2, 17.09.2019, TOP 4.3, Drucks. -Nr.: 8425/2014-2020/1

Beschlussvorschlag:

- Der Bebauungsplan Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“ für das Gelände zwischen Elbeallee, Matthias-Claudius-Weg und Netzeweg ist im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan M. 1:1.000 (im Original) in blauer Farbe eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Die Erstaufstellung des Bebauungsplan Nr. I/St 55 dient der Mobilisierung von Flächen im Innenbereich und soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. 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.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 (1) BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig einzuholen.
5. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planung beruht auf einer städtischen Initiative zur Überplanung des brachgefallenen Geländes der ehemaligen Comenius-Förderschule.

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf.

Von der Bauleitplanung sind Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen; die zzt. aber noch nicht zu beziffern sind.

Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor. Der Stadt Bielefeld entstehen Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans und erforderlicher Fachgutachten.

Geförderter Wohnungsbau

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen.

Im Plangebiet werden insgesamt voraussichtlich 40 neue Wohneinheiten geschaffen. Demnach wären nach der o.g. politischen Beschlusslage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/St 55 ca. 10 Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen. Für geförderten sozialen Mietwohnungsbau sind Flächen westlich der Planstraße A vorgesehen.

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

Baulandstrategie

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3) fällt die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. I/St 55 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“ liegt im Stadtbezirk Sennestadt, ca. 500 m nordöstlich des Zentrums des Stadtbezirks. Der Geltungsbereich erstreckt sich zwischen der Elbeallee und dem Netzweg und hat eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha.

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Comeniuschule, einer Förderschule der Stadt Bielefeld. Die Schule wurde im Sommer 2014 geschlossen und an den Verband der evangelischen Kirchengemeinden in Brackwede übergeben, der bis 2016 in dem Schulgebäude einen Kindergarten betrieben hat. Befristet bis zum 31.12.2021 wird das Schulgebäude durch einen anderen Träger als Kindertagesstätte genutzt. Danach soll der Gebäudekomplex zurückgebaut werden; nur die Turnhalle bleibt erhalten. Sie wird von der Theodor-Heuss-Realschule - einer der drei Schulen, die zur „NRW-Sportschule Bielefeld-Herford“ gehören – genutzt.

Die Comeniuschule umfasst in ihrem östlichen Teil einen 1-geschossigen Klassenraumtrakt, an den sich im Südosten ein Pausenhof anschließt. Im westlichen Teil befinden sich die Schulsporthalle und eine unbefestigte Sportfläche (Bolzplatz). Der südliche Teil des Geländes weist einen dichten Baumbestand auf, und auch am nördlichen Rand erstreckt sich eine dichte Gehölzkulisse. Die Erschließung des Schulgeländes erfolgt von der Elbeallee aus über eine Stichstraße.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, die sich jedoch sehr differenziert darstellt: Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein sechsgeschossiges Gebäude, das u. a. ein Altenwohn- und Sozialzentrum beherbergt. Direkt benachbart steht der 3-geschossige Gebäudekomplex des Wohnprojekts „Generationenübergreifendes Wohnen“, in den auch ein Kindergarten integriert ist. Nordöstlich liegen 1-geschossige Einfamilienhäuser, daran angrenzend ein 11-geschossiges Wohnhochhaus, und im Nordwesten eine 3-geschossige Zeilenbebauung. Im Südwesten grenzt die freie Landschaft mit waldähnlichen Strukturen an das Plangebiet an.

Planungsziele

In der Stadt Bielefeld besteht seit geraumer Zeit eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum, breitgefächert von Eigenheimen bis zu Miet- und auch Sozialwohnungen. Die Nachfrage wird sich - einhergehend mit dem allgemeinen Bevölkerungswachstum der Stadt - in den kommenden Jahren noch verstärken. Vor dem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Bielefeld die stadteigene Fläche der ehemaligen Comeniusförderschule einer Wohnnutzung zuzuführen.

Mit der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung geschaffen werden. Aufgrund der Nachfrage soll eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnhaustypen, von Einzel- bis zu Mehrfamilienhäusern und - gemäß des Ratsbeschlusses vom 25.06.2015 zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum – auch öffentlich geförderter Mietwohnungsbau entwickelt werden.

Des Weiteren wird mit dem Bebauungsplan Nr. I/St 55 die Sicherung der bestehenden Schulsporthalle als Standort für das Turnleistungszentrum der Theodor-Heuss-Realschule verfolgt.

Verfahren

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher soll der Bebauungsplan Nr. I/St 55 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle daher abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den nordöstlichen Bereich des Plangebiets als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sporthalle“ und den südwestlichen Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dar. Der nördliche Bereich (Erschließungsstich) ist als Wohnbaugebiet ausgewiesen.

Die Änderung von Gemeinbedarfs- sowie Grünflächen in Wohnbaufläche ist aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entwickelbar.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ soll der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung der neuen Planung angepasst werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage

A**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“**

- Bebauungsplan Vorentwurf – Nutzungsplan
- Bebauungsplan Vorentwurf – Gestaltungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

Planungsstand: Oktober 2019

B**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: Oktober 2019

Abgrenzungsplan (ohne Maßstab)

