

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	27.08.2020	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“ für das Gebiet zwischen der Warthestraße, Grafenheider Straße und Naggertstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB</p> <p>- Stadtbezirk Heepen -</p> <p>- Aufstellungsbeschluss –</p>	
Betroffene Produktgruppe	
11 09 02 Teilräumliche Planung	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen	
Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan	
Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)	
<p><u>Hinweis:</u> Bei der Umsetzung der Planung wird mit ca.66 neuen Wohneinheiten gerechnet. Von den ca. 66 WE sollen ca. 17 WE (mind. 25% Quote) öffentlich gefördert werden.</p>	
Beschlussvorschlag:	
<ol style="list-style-type: none"> Der Bebauungsplan Nr. III/Br40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“ für das Gebiet zwischen der Warthestraße, Grafenheider Straße und Naggertstraße ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Vorentwurf vorgenommene Abgrenzung verbindlich. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden. 	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

3. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist 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 öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
5. Die Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br4 „Grafenheider Straße / Naggertstraße“ sowie zur 205. Änderung des Flächennutzungsplanes „Naggertstraße / Geestweg“ werden eingestellt.

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 Maßnahmen zur Erschließung des Plangebietes (insbesondere der Entwässerung) sowie zur Herstellung der Grünflächen (Kinderspielplätzen) werden durch Vertrag dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

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 66 neue Wohneinheiten geschaffen. Demnach wären nach der o.g. politischen Beschlusslage im Geltungsbereich des Bebauungsplans 17 Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen. Mietwohnungsbau ist an mehreren Stellen im neuen Wohngebiet geplant.

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

Baulandstrategie

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3) unterliegt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 40 nicht den Regelungen der Baulandstrategie.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br40 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung brachgefallener Flächen und Gebäude auf dem Areal zwischen der Warthestraße, Grafenheider Straße und Naggertstraße geschaffen werden. Des Weiteren sollen an dem Standort die Voraussetzungen für eine soziale Einrichtung (Kita) als ergänzende Nutzungen ermöglicht werden.

zu 2.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, genauer um eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen. Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG liegen nicht vor. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen somit vor.

zu 3.

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB verzichtet werden; in einem solchen Fall ist der Öffentlichkeit dann die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf Grundlage der vorgestellten Vorentwurfplanung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br40 soll durchgeführt werden.

zu 4.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB kann bei der Anwendung des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird erwartet, dass die Planung aus Umweltsicht insgesamt vertretbar ist. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt mit der Möglichkeit der Einsichtnahme und Stellungnahme, damit wird auch ohne einen Unterrichtungs- und Erörterungstermin gewährleistet, dass die Belange der Öffentlichkeit ermittelt und angemessen im Verfahren berücksichtigt werden.

zu 5.

Im Jahr 2008 wurde ein Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br4 „Grafenheider Straße / Naggertstraße“ sowie zur 205. Änderung des Flächennutzungsplanes „Naggertstraße / Geestweg“ eingeleitet.

Diese Verfahren sollen eingestellt werden.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte

Anlass und Ziele der Planung

Ein Grundstückseigentümer beabsichtigt auf seinen privaten Grundstücksflächen in Bielefeld-Brake nördlich der Grafenheider und östlich der Naggertstraße eine Wohnbauentwicklung umzusetzen. Es ist vorgesehen mehrere Mehrfamilienhäuser mit insgesamt etwa 66 Wohnungen zu errichten. Es handelt sich um eine bestehende Restfläche, die im Norden, Osten und Westen bereits von Bebauung umgeben und bislang unbebaut ist. Im Süden bildet die Grafenheider Straße die Abgrenzung gegenüber dem freien Landschaftsraum, der sich weiter südlich entlang des Johannisbachs erstreckt. Ursprünglich war hier eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen, in der Örtlichkeit wurde diese für die vorliegende Fläche jedoch nicht umgesetzt. Aus stadtplanerischer Sicht wird die Erweiterung des vorhandenen Wohngebiets innerhalb des Siedlungsbereichs nördlich der Grafenheider Straße als sinnvoll erachtet. Die geplante Ergänzung des bestehenden Wohnungsangebots innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereichs ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um Flächenreserven im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu mobilisieren. Neben der Mobilisierung von Wohnbauflächen soll teils auch die angrenzende Bestandsbebauung planungsrechtlich gesichert sowie die nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen rechtlich eindeutig bestimmt werden. Ebenso können bestehende Erschließungsanlagen hier sinnvoll mitgenutzt werden. Die Festsetzungen des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans entsprechen hier nicht mehr der heutigen Situation.

Der bislang geltende Bebauungsplan Nr. III/Br4 überplant die Fläche hier im Wesentlichen als (eingeschränktes) Gewerbegebiet. Um die beabsichtigte Wohnbauentwicklung zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan Nr. III/Br40 neu aufgestellt werden. Die Flächen sollen hier künftig als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO überplant werden. Die vorliegende Bebauungsaufstellung kann dazu beitragen den aktuell hohen Wohnraumbedarf in der Stadt zu decken. Darüber hinaus soll im Plangebiet eine Kita mit bis zu vier Gruppen umgesetzt werden, um den durch die zusätzlichen Wohnungen ausgelösten Bedarf insgesamt und den im Ortsteil bestehenden Bedarf teilweise mit abzudecken. Bereits im Jahr 2008 war es beabsichtigt die vorliegende Fläche sowie im Osten angrenzende, teils gewerblich genutzte, Flächenanteile insgesamt zu Wohnbauzwecken zu überplanen. Aufgrund des mangelnden Interesses eines Grundstückseigentümers konnte die beabsichtigte Planung bislang nicht fortgeführt werden. Die dazu damals eingeleitete 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Br4 ruht.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht insgesamt vier Mehrfamilienhäuser mit jeweils etwa 14 Wohnungen sowie ein Mehrfamilienhaus mit ca. 10 Wohneinheiten vor. Zwei Wohngebäude sollen im Süden des Plangebiets parallel zur Grafenheider Straße entstehen, ein Wohngebäude soll das bestehende Wohnhaus Naggertstraße 10 ersetzen, ein Wohngebäude soll im Norden zur Warthestraße und ein Wohngebäude soll in der Plangebietsmitte angeordnet werden. Die Gebäude sollen mit zwei bis drei Geschossen und Flachdach umgesetzt werden. Es sind größere Gebäudekörper geplant, die stark gegliedert sind und sich somit hinsichtlich ihrer Erscheinungsweise in den umgebenden Wohnbaubestand einfügen sollen. Die im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehene Kita soll mit zwei Geschossen und Flachdach realisiert werden. In der Projektplanung soll die Außenfläche entsprechend der städtischen Anforderungen mit mindestens 1.500 m² umgesetzt werden. Die notwendigen Stellplätze für die Kita sollen entlang der Naggertstraße jedoch vornehmlich im Zusammenhang mit den Stellplatzflächen der Wohnbebauung angeordnet werden.

Die äußere Erschließung soll über die Naggertstraße im Westen sowie die Warthestraße im Norden erfolgen. Es ist vorgesehen, alle notwendigen Stellplatzflächen am Plangebietsrand zentral auf zwei Stellplatzanlagen zusammen zu fassen, um ein verkehrsarmeres Plangebietsinneres zu erhalten. Von den Stellplatzanlagen aus erfolgt die Zuwegung zu den einzelnen Gebäuden.

Aufgrund der Verkehrslärmbelastung durch die südlich angrenzende Grafenheider Straße/L 712 n soll entlang der Grafenheider Straße sowie im Kreuzungsbereich mit der Naggertstraße eine begrünte Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m errichtet werden.

Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Neuaufstellung werden die hier bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/Br4 vollständig überplant. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/Br4 für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt. Ebenfalls sollen die 2008 eingeleiteten Verfahren (Aufstellungs- / Änderungsbeschluss) zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br4 „Grafenheider Straße / Naggertstraße“ sowie zur 205. Änderung des Flächennutzungsplanes „Naggertstraße / Geestweg“ eingestellt werden.

Kaschel
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage

A

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“

Bebauungsplan -Vorentwurf -

- Übersichtsplan
- Nutzungsplan und Gestaltungsplan (Verkleinerung)
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Planungsstand: Vorentwurf; Juli 2020

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: Vorentwurf; Juli 2020