

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	14.11.2013	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	03.12.2013	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	12.12.2013	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Br 36 "Spiekeroogstraße / Braker Straße" für eine Teilfläche südlich der Braker Straße / nördlich der Spiekeroogstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB  
- Stadtbezirk Heepen -**

**Beschluss über Stellungnahmen  
Satzungsbeschluss**

### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Satzungsbeschluss

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Aufstellungsbeschluss BV Heepen 21.06.12, StEA 03.07.12, Drucksachen-Nr.: 4245/2009-2014;  
Information bzgl. einer Alternativplanung / Beschluss zum weiteren Vorgehen BV Heepen  
23.08.12, StEA 04.09.12, Drucksachen-Nr.: 4547/2009-2014;  
Gemeinsamer Antrag zum Verzicht auf die Anlage eines Parkstreifens entlang der Braker Straße  
BV Heepen 08.11.12, Drucksachen-Nr.: 4870/2009-2014  
Entwurfsbeschluss BV Heepen 24.01.2013, StEA 29.01.2013, Drucksachen-Nr.: 5153/2009-2014

### Beschlussvorschlag:

1. Die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB werden gemäß **Anlage A 1** zur Kenntnis genommen.
2. Der Stellungnahme der Stadtwerke GmbH zur Berücksichtigung der Festsetzung von Leitungsrechten (Ifd. Nr. 3) wird gemäß § 4 (2) BauGB gemäß **Anlage A 2** gefolgt.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

3. Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung werden gemäß **Anlage A 2** beschlossen.
4. Die Information der Verwaltung über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a BauGB (FNP-Berichtigung Nr. 4/2012 „Wohnbaufläche Spiekeroogstraße/ Braker Straße“) wird gemäß **Anlage B** zur Kenntnis genommen.
5. Der Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ wird mit Text und Begründung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
6. Der Satzungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

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 ist durch ein Planungsbüro erarbeitet worden. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Kosten für die Stadt Bielefeld auf Grund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nicht. Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen. Für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen fallen keine Kosten an. Es ist ausschließlich die Verlegung von privaten Hausanschlussleitungen in dem Plangebiet notwendig.

Um die Belange des „Kirchweges“ zu berücksichtigen soll im westlichen Teil des Parkplatzes an der Spiekeroogstraße eine Wegeverbindung mittels eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert werden.

Die barrierefreie Wegeverbindung soll in einer Breite von ca. 1,80 m hergestellt und unterhalten werden. Zur Sicherstellung, dass insbesondere von der Spiekeroogstraße kommend kein motorisierter Verkehr Zugang hat, soll der „Kirchweg“ an dieser Stelle mittels eines Pollers geschützt werden.

Für die Stadt Bielefeld entstehen keine Kosten für die Herrichtung und Unterhaltung der Wegeverbindung. Diese werden von Privaten getragen.

Die Festsetzung neuer Wohngebietsflächen entfaltet Kosten für die Deckung des Spielplatzflächenbedarfes. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die entstehenden Herstellungs- und Folgekosten zu tragen.

Die Höhe der Abstandszahlung für die Aufwertung der Spielfläche im Paul Husemann Park beläuft sich auf 39.700 €, die durch den Investor zu tragen ist. Die Abstandszahlung ist in einer Verpflichtungserklärung zwischen der Stadt und dem Investor geregelt und am 12.08.2013 unterschrieben worden. Die Erklärung entfaltet erst dann ihre Wirkung, wenn das Wohnprojekt nachweislich an mind. eine Familie mit Kind(ern) vermietet wird.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

zu 1.)

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.07.2012 nach erfolgter Beratung in der Bezirksvertretung Heepen am 21.06.2012 für den Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ für eine Teilfläche südlich der Braker Straße/ nördlich der Spiekeroogstraße den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Bezirksvertretung Heepen hatte in Ergänzung der Beschlussvorlage am 21.06.2012 die Verwaltung darum gebeten, dass im weiteren Verfahren die Möglichkeit des Abrückens der Neubebauung von der Braker Straße untersucht wird.

Vor dem Hintergrund, den städtebaulichen Einfügetatbestand (gegenüber der zurückrückenden Altbebauung an der Braker Straße) und die Belange des ruhendes Verkehrs (insbesondere Haltemöglichkeiten für Eltern der KiGa-Gruppen) zu betrachten, wurde eine Alternative erstellt.

Diese Alternative ist auch Gegenstand der öffentlichen Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB am 22.08.2012 im Gemeinschaftshaus der ehemaligen Grundschule Brake, Braker Straße 111, gewesen.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen entsprechend dem Aufstellungsbeschluss konnten gemäß § 3 (1) BauGB vom 13.08.2012 bis einschließlich 17.08.2012 im Bauamt sowie nachrichtlich im Bezirksamt und im Bürgeramt, Filiale Brake, eingesehen werden. Der Erörterungstermin wurde am 22.08.2012 in den Räumen der Braker Str. 111 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.06.2012 bis zum 01.08.2012.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der **Anlage A 1** der Vorlage wiedergegeben.

zu 2.)

Der Entwurfsbeschluss wurde von der Bezirksvertretung Heepen am 24.01.2013 und vom Stadtentwicklungsausschuss am 29.01.2013 gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 22.02.2013 bis einschließlich 22.03.2013 sind Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden, denen gemäß Vorlage stattgegeben werden soll (siehe **Anlage A 2** zur Beschlussvorlage).

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

zu 3.)

Von der Verwaltung vorgeschlagene Änderungen und Ergänzungen zu den Festsetzungen und zu der Begründung sind zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB ergibt sich dadurch nicht.

zu 4.)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gemeinbedarfsfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sporthalle“ dargestellt.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sporthalle“ wird geändert in „Wohnbaufläche“ sowie im verbleibenden Teil der Gemeinbedarfsnutzung in „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Kindergarten“ und „Sporthalle“ **Anlage B**.

zu 5. / 6.)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist der Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ mit Text und Begründung als Satzung zu beschließen und dieses öffentlich bekannt zu machen.

#### Hinweis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ überlagert und ersetzt bei dessen Rechtskraft einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III / Br 3 „Obere Bahnhofstraße – Süd“ sowie vollständig den Bebauungsplan Nr. III / Br 29 „Wohnbebauung Spiekeroogstraße“.

### **Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung**

#### Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ ist, dass in dem Plangebiet kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung einer Schule besteht und die betroffenen Flurstücke einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Auf dem Grundstück an der Braker Straße ist eine Wohnanlage nach dem Bielefelder Modell – Wohnen für ältere Menschen, für Behinderte, für Menschen mit geringem und hohem Hilfebedarf sowie Demenzerkrankte, sowie ein Bewohnertreff und eine Gästewohnung - geplant.

Des Weiteren sollen in dem Neubau zwei Gruppen des zu erweiternden Kindergartens in der Braker Straße 109 untergebracht werden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben, der Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

#### Wesentliche Planungsinhalte

Der Park, die Tagespflegeeinrichtung, die Reihenhäuser und die Außenanlage sowie das Gebäude des Kindergartens werden in ihrem Bestand nicht verändert.

Für den Standort des bestehenden Kindergartens, der Sporthalle und der anderen öffentlichen Nutzungen erfolgt die Festsetzung „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Soziale und sportliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 9 (1) Ziffer 5 BauGB.

Der Paul Husemann Park wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sowie "Spielplatz" festgesetzt.

Die Fläche des Parks befindet sich tlw. im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / Br 3 "Obere Bahnhofstraße - Süd" mit der Festsetzung „Flächen für den Gemeinbedarf“. Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Wendehammer dargestellt, der sich bis in den Paul Husemann Park erstreckt. Dieser Wendehammer ist infolge des Ausbaus der Spiekeroogstraße und der Einmündung in die Braker Straße nicht mehr erforderlich. Mit dem Bebauungsplan Nr. III / Br 36 wird der heutige Ausbau der Straßenführung festgesetzt.

Die Festsetzung des restlichen Plangebietes erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.

Aufgrund des städtebaulichen Zusammenhanges wird die Reihenhausbebauung an der Spiekeroogstraße zwischen dem Paul Husemann Park und der Sporthalle in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ integriert. Die Bebauung liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplanes Nr. III / Br 29.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ überlagert und ersetzt bei dessen Rechtskraft somit einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III / Br 3 "Obere Bahnhofstraße - Süd" sowie vollständig den Bebauungsplan Nr. III / Br 29 "Wohnbebauung Spiekeroogstraße".

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagen

<b>A1</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“</b></p> <p>Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</p>
<b>A2</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“</b></p> <p>Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - öffentliche Auslegung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</p> <p>Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung</p>
<b>B</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“</b></p> <p>Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 4/2012 „Wohnbaufläche Spiekeroogstraße/ Braker Straße“</p>
<b>C</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)</li> <li>• Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches</li> <li>• Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ - Ausschnitt Baunutzungsplan Nr. III / Br 3 und III / Br 29</li> <li>• Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ – Bestandsplan</li> <li>• Bestandsplan - Legende</li> <li>• Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ - Gestaltungsplan - Satzung</li> <li>• Gestaltungsplan - Legende</li> <li>• Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ - Nutzungsplan - Satzung</li> <li>• Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt</li> </ul> <p><b>Satzung</b></p>
<b>D</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung</li> </ul> <p><b>Satzung</b></p>