

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Schildesche</b>	06.10.2016	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	08.11.2016	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	17.11.2016	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.01 "Studentenwohnen Stennerstraße" für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Storchsbrede und östlich der Stennerstraße als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

**- Stadtbezirk Schildesche -**

**- Beschluss über Stellungnahmen**

**- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 "Studentenwohnen Stennerstraße"**

### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts, Satzungsbeschluss

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

BV Schildesche 19.02.2015, TOP 7, StEA 03.03.2015, TOP 17.1, Drucksachen-Nr. 0992/2014-2020

BV Schildesche 19.11.2015, TOP 8, StEA 01.12.2015, TOP 23.1, Drucksachen-Nr. 2193/2014-2020

BV Schildesche 12.05.2016, TOP 7, StEA 24.05.2016, TOP 17.1, Drucksachen-Nr. 3117/2014-2020

### Beschlussvorschlag:

1. Den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird gemäß Vorlage Anlage A.1 (A.1.1, lfd. Nr.1-2 und A.1.2, lfd. Nr. 1-4) gefolgt bzw. nicht gefolgt, der Einarbeitung in das Planverfahren wird zugestimmt.
2. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB mit allgemeinen Hinweisen gemäß Anlage A.2 (A.2.1, lfd. Nrn. 5, 6, 7) werden zur Kenntnis genommen.
3. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB mit allgemeinen Hinweisen gemäß Anlage A.3 (A.3.1, lfd. Nrn. 8, 9) werden zur Kenntnis genommen.
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Anlage A.4, Punkte A.4.1 bis A.4.16 beschlossen.

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

5. Der Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“ wird als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
6. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“ mit ihren Bestandteilen wird gebilligt.
7. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative des Studierendenwerks Bielefeld veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten des Studierendenwerks Bielefeld bearbeitet. Dieses übernimmt auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### **Zu 1.**

Nach erfolgter Beratung in der Bezirksvertretung Schildesche am 19.02.2015 hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 03.03.2015 für den Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“ den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst. Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB vom 13.04.2015 – 04.05.2015 durch Bereithaltung der Unterlagen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zu jedermanns Einsichtnahme im Bauamt unterrichtet. Zusätzlich fand ein öffentlicher Unterrichts- und Erörterungstermin für Bürgerinnen und Bürger am 21.04.2015 im Gemeinschaftsraum der Freiwilligen Feuerwehr, Löschabteilung Gellershagen, Barlachstraße 100 in Bielefeld statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (1) BauGB vom 20.03.2015 bis zum 24.04.2015.

Nach Auswertung der in diesem Verfahrensschritt vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“ insgesamt weiter ausgearbeitet. Hierbei wurden die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren berücksichtigt und soweit erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet. Dies betrifft z.B. die Sicherung von Versorgungsanlagen. Der Erstellung des Entwurfs wurde zudem das Ergebnis der vorliegenden Artenschutzrechtlichen Voruntersuchung zugrunde gelegt.

#### **Zu 2./3./4.**

Die Entwurfsbeschlüsse wurden vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 01.12.2015 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Schildesche am 19.10.2015 gefasst. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat vom 05.02.2016 bis einschließlich zum 07.03.2016 durch Offenlage der Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs sowie der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen im Bauamt stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 21.01.2016 und Bitte um Stellungnahme bis zum 07.03.2016.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs sind ausschließlich Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Hinweise vorgetragen worden, die i. W. bereits zur Offenlage in die Begründung eingearbeitet bzw. in der Behandlung der frühzeitigen Beteiligung beantwortet wurden. (s. Anlage A.2, Tabelle A.2.1).

Die von der Verwaltung vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden falls erforderlich in die Planunterlagen aufgenommen oder betrafen Hinweise zur Umsetzung. So wurde etwa die angeregte Überschreitung der GRZ durch Stellplatzflächen festgesetzt. Zusätzlich sind weitere redaktionelle Anpassungen in der Begründung vorgenommen worden. Die Anpassungen sind in der Anlage A.4 ersichtlich.

Das Studierendenwerk strebte im Zuge der Planung die Beseitigung bzw. Verlegung des bestehenden Mobilfunkmasts an. Da dies unter anderem aufgrund bestehender Nutzungsverträge und mangelnder Standorte im Umfeld nicht realisiert werden konnte, wurde ein Verbleib des Mobilfunkmasts zur Aufrechterhaltung des mobilen Internets und Handynetzes in die Planung einbezogen. Zur planungsrechtlichen Absicherung des neu zu errichtenden Mobilfunkmasts auf einem der neuen Gebäude sowie eines temporären Masts während der Bauzeit sind Änderungen im Gestaltungsplan sowie den textlichen Festsetzungen erforderlich geworden. Aufgrund dieser Planänderungen ist eine erneute Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB durchgeführt worden.

Nach Beschluss in der Bezirksvertretung Schildesche am 12.05.2016 und im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 24.05.2016 wurde die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB vom 01.07.2016 bis einschließlich zum 01.08.2016 durch Offenlage der Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs sowie der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen im Bauamt durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 16.06.2016 um Stellungnahme bis zum 29.07.2016 gebeten.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs sind wiederum ausschließlich Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen sind zur Kenntnis genommen worden (s. Anlage A.3, Tabelle A.3.1).

Die Hinweise und Anregungen der Verwaltung betreffen die Umsetzung bzw. haben redaktionellen Charakter. Zum Teil wurde den vorgeschlagenen Anpassungen nicht gefolgt. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge haben, sind hiermit nicht verbunden. Die Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.01 werden entsprechend der Anlage A.4 angepasst.

**Zu 5. / 6. / 7.**

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“ als Satzung zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

**Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung:**Planungsanlass / Planungsziel / Planinhalt

Das Studierendenwerk Bielefeld beabsichtigt den Neubau des Studentenwohnheims an der Stennerstraße. Das bisherige 65 m lange und bis zu 8-geschossige Gebäude ist baufällig und soll durch mehrere gegliederte viergeschossige Gebäude ersetzt werden. Durch die Neuordnung und Fortentwicklung auf einem bislang bereits bebauten Grundstück trägt die Aufstellung des Bebauungsplans zur Innenentwicklung bei.

Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung des Studentenwohnheims sowie die städtebauliche Neuordnung des gesamten Wohnheimgrundstücks geschaffen werden. Dabei soll sich das künftige Wohnheim durch seine Bauweise besser in das bauliche Umfeld einfügen. Die Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan Nr. II/1/25.00 beziehen sich dabei i.W. auf die Verteilung der überbaubaren Flächen, die Verringerung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bei gleichzeitiger Neueinführung von Vorgaben der maximalen Bauhöhen und die Anpassung der Flächen für Kfz-Stellplätze. Die Nutzungsart selbst bleibt bestehen und passt sich weiterhin in das vorhandene reine Wohngebiet (§ 3 BauNVO) ein. Somit wird eine harmonische Einbindung in den baulichen Bestand gewährleistet.

Clausen  
Oberbürgermeister

Bielefeld, den

Anlagen

<b>A</b>	<b>Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“</b> A.1 Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB A.2 Auswertung der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB A.3 Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gemäß § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB A.4 Empfehlungen und Änderungsvorschläge der Verwaltung  Planungsstand: Satzung, September 2016
<b>B</b>	<b>Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“</b> - Übersichtspläne, Nutzungsplan - Textliche Festsetzungen  Planungsstand: Satzung, September 2016
<b>C</b>	<b>Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“</b> – Begründung  Planungsstand: Satzung, September 2016