

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Dornberg</b>	30.11.2017	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	05.12.2017	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	14.12.2017	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 6 "Hainteichstraße/Menzelstraße" für den Bereich des ehemaligen Gewerbehofes Hainteichstraße 18 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

**- Stadtbezirk Dornberg -**

**Beschluss über Stellungnahmen  
Satzungsbeschluss**

**Betroffene Produktgruppe**

110902 Teilräumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

Schaffung von Planungsrecht, Änderung bestehenden Planungsrechts, Satzungsbeschluss

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

keine

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

**Aufstellungsbeschluss** BV Dornberg 09.08.2007, TOP 8.2, UStA 21.08.2007, TOP 21, Drucks.-Nr.3930/2004-2009;

**Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**, BV Dornberg 11.10.2007, TOP 7, UStA 23.10.2007, TOP 15, Drucks.-Nr. 4283/2004-2009;

**Entwurfsbeschluss** BV Dornberg 04.09.2008, TOP 6, UStA 23.09.2008, TOP 12, Drucks.-Nr. 5705/2004-2009;

**Satzungsbeschluss** BV Dornberg 20.08.2009, TOP 7, UStA 01.09.2009, TOP 28, Drucks.-Nr. 7177/2004-2009

**Bei Umsetzung der Planung können auf 6 Baugrundstücken ca. 6-8 Wohneinheiten in Form von Einfamilien-/Doppelhäusern entstehen.**

**Beschlussvorschlag:**

1. Das seit September 2009 ruhende Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ für den Bereich des ehemaligen Gewerbehofes Hainteichstraße 18 wird hiermit wieder aufgenommen um es zum Abschluss zu bringen (Satzungsbeschluss).
2. Die Äußerungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden gemäß Anlage A, Teil 1 zur Kenntnis genommen.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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

3. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB werden gemäß Anlage A, Teil 2 nicht berücksichtigt (Ifd. Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5).
4. Die Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld GmbH aus der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wird gemäß Anlage A, Teil 2 berücksichtigt (Ifd. Nr. 6).
5. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zum Nutzungsplan, zu den textlichen Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ werden gemäß Anlage A, Teil 3 beschlossen.
6. Der Bebauungsplan Nr. II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ für den Bereich des ehemaligen Gewerbehofes Hainteichstraße 18 wird mit Text und Begründung gemäß §10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/Ba 6 ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen voraussichtlich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Kosten in Höhe von ca. 3.375 Euro für die qualitative Aufwertung des nahe gelegenen Kinderspielplatzes. Diese Kosten fallen an, sofern entsprechende Wohnbauten für Familien entstehen.

Die Folgekosten für die Stadt erhöhen sich für die Unterhaltung des Kinderspielplatzes geringfügig um ca. 250 Euro / Jahr.

Der Stadt Bielefeld entstehen keine weiteren Kosten durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Zu 1, 6 und 7)

Das Verfahren zur Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes wurde bereits mit dem Aufstellungsbeschluss im August 2007 eingeleitet und nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt. Im Aug./Sept. 2009 wurde der Satzungsbeschluss sowohl in der Bezirksvertretung Dornberg als auch im (damaligen) Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss unter der Drucks.-Nr. 7177/2004-2009 beraten. Diese beiden Gremien folgten dem Beschlussvorschlag der Verwaltung einstimmig und sprachen sich somit für eine entsprechende bauliche Entwicklung aus. Gleichzeitig knüpften sie die Beratung zum Satzungsbeschluss im Rat der Stadt Bielefeld vor dem Hintergrund des schwierigen Verfahrensverlaufes und sich erneut abzeichnender Umsetzungsprobleme an die Erfüllung bestimmter Voraussetzungen, die als Punkt 6 des Beschlussvorschlages wie folgt formuliert wurden:

*Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat den Bebauungsplan zur Beschlussfassung als Satzung erst dann vorzulegen, wenn im Plangebiet die Bebaubarkeit aller Flächen zur Realisierung der durch die Neuplanung ermöglichten Wohnbebauung (insbesondere durch Beseitigung der Gewerbehalle und evtl. Kontaminationen) gegeben und die Herstellung der Erschließungs- und Stellplatzanlagen gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Bürgschaften und entsprechende Rechteeinräumung im Grundbuch (Betreten, Befahren, Durchführung der notwendigen Baumaßnahmen) schuldrechtlich und dinglich gesichert ist.*

Vom damaligen Eigentümer und Investor des Geländes wurden diese Voraussetzungen nicht erfüllt, so dass der Bebauungsplan dem Rat der Stadt Bielefeld bisher nicht zur abschließenden Beschlussfassung vorgelegt wurde.

Mit Erwerb der Flächen durch einen neuen Investor besteht nun die Möglichkeit, den Bereich zeitnah einer angemessenen, kleinteiligen Wohnhausbebauung zuzuführen, da inzwischen die Voraussetzungen gemäß Punkt 6 der Beschlussvorlage der Verwaltung, Drucks.-Nr. 7177/2004-2009 für die Weiterführung des Bebauungsplan-Verfahrens gegeben sind.

Die seit 2013 an der Grundstücksentwicklung interessierte Immobiliengesellschaft strebt eine zeitnahe, bebauungsplankonforme Umsetzung der Planinhalte an und hat dazu seit dem Erwerb in den letzten Jahren ambitioniert an der Erfüllung der Voraussetzungen unter Einbindung der betroffenen Nachbarn gearbeitet und in diesem Zusammenhang auch erhebliche finanzielle Vorleistungen getätigt. Dies beinhaltet:

- Ordnungsgemäßer Abbruch der ehemaligen Gewerbehalle mit fachgerechter Entsorgung\*
- Nachweis der Schadstofffreiheit des Bodens im Bereich der Sanierungsfläche\*
- Herstellung der Sammelstellplatzanlage und diesbezügliche „Verlegung“ entsprechender Stellplätze zugunsten der Wohnnutzungen Menzelstraße 48-52, 54, 54a-c
- Neueintragung sämtlicher Stellplatz-/ Wegerechte im Baulastenverzeichnis bezüglich v. g. „Verlegung“ (nach aktuellem Planungsstand)
- Hinterlegung der geforderten Bankbürgschaft (für Erschließung)
- Vorbereitung des Ausbaus der vorgesehenen privaten Erschließungsanlagen einschließlich Baulasteintragungen (Wege- und Leitungsrechte)
- Die dingliche Absicherung der erforderlichen Rechteeinräumungen sind lt. Investor beantragt bzw. liegen teilweise bereits vor.

(\*„Abschlussbericht zum Rückbau und der Entsorgung einschließlich Nachweis der Nutzungsverträglichkeit“ Denker Umwelt, 24.08.2016, AZ. 423/001/0/14)

Nach wie vor besteht in dem Gebiet ein großes Interesse an einer entsprechend kleinteiligen Wohnbebauung. Auch die bisherigen Planinhalte werden hier aus stadtplanerischer Sicht weiterhin für sinnvoll erachtet. Zudem hat der neue Investor inzwischen unter erheblichem Aufwand die Voraussetzungen für den Abschluss des Verfahrens und zur Umsetzung der bislang vorgesehenen Wohnbauentwicklung erfüllt.

**Somit wird vorgeschlagen, trotz des langen Zeitraumes seit der letzten Beschlussfassung in den politischen Gremien, das Verfahren nun wieder aufzunehmen und den Satzungsbeschluss erneut bzw. abschließend zu fassen.**

Dazu ist diese Vorlage (Beschluss über Stellungnahmen zum Entwurf, Satzungsbeschluss) mit Blick auf die zwischenzeitlich veränderten politischen Gegebenheiten komplett neu in alle zuständigen Gremien einzubringen.

Bezüglich der vorgesehenen Planinhalte haben sich seit 2009 keine geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen ergeben; die beabsichtigten Planinhalte wurden vielmehr zielorientiert weiterverfolgt, daher ist ein „Neustart“ des gesamten Bebauungsplanverfahrens nicht sinnvoll und erforderlich.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ wird somit vom Grundsatz in der Fassung von 2009 erneut in die abschließende politische Beratung eingebracht. Mit Blick auf die Zeitspanne ist jedoch eine Anpassung der Rechtsgrundlagen (vergl. Anlage B, S. 41) und neben einigen redaktionellen Änderungen (s. Änderungsvorschläge der Verwaltung, Anlage A, Teil 3) die Fortschreibung aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung erfolgt. Letzteres betrifft insbesondere die Abwägung (Anlage A, Teil 1+2) sowie die Begründung (Anlage B).

Der Nutzungsplan und die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend der Satzungsvorlage aus 2009 unverändert beibehalten, da nach erneuter Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen keine Veranlassung für ein geändertes Abwägungsergebnis gesehen wird. Einzelheiten sind der Anlage A zu entnehmen.

Zu 2-5)

### Bisheriges Verfahren

Mit Aufstellungsbeschluss im August 2007 wurde das Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 6 eingeleitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinteilige Wohnhausbebauung (Einfamilien- und Doppelhäuser) für den Bereich des ehemaligen Gewerbehofes Hainteichstr. 18 zu schaffen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen.

Nach entsprechender Beschlussfassung im Oktober 2007 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 29.10. – 02.11.2007 durchgeführt. Ein öffentlicher Unterrichtungstermin fand am 07.11.2007 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf erfolgte vom 24.10.-16.11.2007. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsschritte sind in Anlage A, Teil 1 der Vorlage wiedergegeben.

Nach Abwägung der insgesamt vorgebrachten Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten wurde der Bebauungsplan-Entwurf mit – gegenüber dem Vorentwurf – teilweise geänderten Festsetzungen (insbesondere bezüglich der Erschließungssituation) erarbeitet und im September 2008 der entsprechende Entwurfsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB erfolgte vom 17.10.-18.11.2008; die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB wurde vom 07.10.-18.11.2008 durchgeführt (hierzu s. Anlage A, Teil 2).

Aufgrund der in diesem Zusammenhang eingegangenen Stellungnahmen wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan in Teilen zur Klarstellung geringfügig gegenüber dem Entwurf geändert bzw. ergänzt. Hierdurch werden die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt, daher kann gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB von einer erneuten Auslegung abgesehen werden (hierzu s. Änderungsvorschläge der Verwaltung, Anlage A, Teil 3).

### **Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:**

#### Rechtsgrundlagen / bisherige Flächenausweisung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Planbereich Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der seit 1972 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/Ba 2.1 "Gellershagen" in der Fassung der 2. Änderung vom 27.09.1982 setzt für den Planbereich und die angrenzenden Flächen Reine Wohngebiete fest und ermöglicht im Bereich des ehemaligen Gewerbehofes die Errichtung von ein- und zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise. Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen im Norden und Südwesten des Planbereiches berücksichtigen nur sehr begrenzt den heutigen Gebäudebestand. Insbesondere im Bereich der Gewerbehalle Hainteichstraße 16a ist nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes keine Bebauungsmöglichkeit gesichert.

#### Planungsziele

Nachdem die gewerblichen Nutzungen inzwischen aufgegeben wurden, sollen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen werden.

Städtebauliches Ziel ist es, im Bereich des ehemaligen Gewerbehofes unter Würdigung des markanten Gebäudeensembles Hainteichstraße 16, 18 und 18a und der umgebenden Wohnnutzung eine angemessene bauliche Verdichtung innerhalb des Reinen Wohngebietes zu ermöglichen und eine Verbesserung der Erschließungs- und Stellplatzsituation zu erreichen.

Entlang der Hainteichstraße ist eine straßenbegleitende Bebauung für eine bis zu zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise ausgewiesen. Die Festsetzungen mit Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen (max. 4,50m / 10,00m) und die zulässige Dachneigung von 30° - 45° ermöglichen eine kleinteilige Bebauungsstruktur, die den Gebäudebestand und den Gebietscharakter würdigt.

Im östlichen und südlichen Planbereich ist ebenfalls eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig. Hier ist jedoch im Hinblick auf die relativ verdichtete Nachbarbebauung (überwiegend zweigeschossige Reihenhäuser/Hausgruppen) auch eine „echte“ Zweigeschossigkeit mit maximaler Traufhöhe von 6,00 m und einer Firsthöhe bis zu 10,00 m möglich.

Zur Steuerung der Bebauungsdichte ist jedoch die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 WE je Gebäude beschränkt. Auch hier ist eine Dachneigung von 30° - 45° zulässig.

Insgesamt werden durch den Bebauungsplan II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ ca. 8 neue Wohneinheiten ermöglicht.

Die Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet soll überwiegend über die Hainteichstraße erfolgen. Der Gebäudebestand ist bereits hierüber angebunden; auch die Nutzungen des ehemaligen „Gewerbehofes“ wurden hierüber erschlossen.

Abweichend von dem im Bebauungsplan-Vorentwurf dargestellten Erschließungskonzept (Frühzeitige Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung) sollen auch die rückwärtig zur Hainteichstraße im nördlichen und südlichen Planbereich gelegenen neuen Baugrundstücke über eine ausgewiesene private Verkehrsfläche mit Anbindung an die Hainteichstraße erschlossen werden.

Diese private Erschließung bietet sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten an und ist im Hinblick auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen (Anliegerverkehr aus der Nutzung des Altbestandes und ca. 4 neuen Wohneinheiten) vertretbar.

Im östlichen Planbereich ist ausgehend vom Wendeplatz der Menzelstraße eine private Verkehrsfläche ausgewiesen, über die im Norden eine eingegründete Sammelstellplatz-/Garagenhofanlage angebunden werden kann.

Unter Berücksichtigung der im östlichen Planbereich bisher per Baulast gesicherten Stellplätze und Wegerechte wird durch die Konzentration/Bündelung von Stellplätzen im nordöstlichen Planbereich die Möglichkeit eines geordneten Ausbaus der erforderlichen Stellplätze für den entsprechenden „Altbestand“ Menzelstraße 50/52, 54, 54a, b, c geschaffen. Hierdurch kann der Fahrverkehr entlang der östlichen Plangebietsgrenze deutlich reduziert und somit die Wohnqualität verbessert werden. Da über diesen Privatweg weiterhin die Erschließung für das südlich des Plangebietes gelegene Grundstück Menzelstraße 22 erfolgen muss, ist es angemessen, im südöstlichen Planbereich eine Teilfläche für ca. 2-3 Stellplätze (Carport) festzusetzen und die an die Sammelstellplatzanlage südlich angrenzende Baugrundstücke ebenfalls von hier zu erschließen (ca. 2 WE).

Durch das vorgesehene Erschließungs- und Stellplatzkonzept können die diesbezüglichen Belange der „Altanlieger“ an der Menzelstraße und der neuen Baufamilien weitestgehend unabhängig voneinander betrachtet werden.

Das Plangebiet wird in Trennkanalisation erschlossen. Die entwässerungstechnische Erschließung muss über private Kanäle in privaten Flächen an die öffentlichen Kanäle in den umliegenden Straßen erfolgen. Aus hydraulischen Gründen muss die Regenwasserentsorgung zur Hainteichstraße ausgerichtet werden. Entsprechende Durchleitungsrechte sind zu sichern.

Da das Gelände bereits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war, kommen die Forderungen nach § 51a LWG nicht zum Tragen. Eine Regenwasserrückhaltung ist nicht erforderlich.

Die Überprüfung des Altlastenverdachts wegen der gewerblichen Vornutzung wurde bereits frühzeitig seitens der Bezirksregierung Detmold angeregt. Die daraus resultierenden, erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wurden im Rahmen des Abbruchs der ehemaligen Gewerbehalle unter fachlicher Aufsicht durchgeführt.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet. Da das Plangebiet die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfüllt, ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) nicht erforderlich.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Voraussetzungen sind hier erfüllt.

Wohnungsbauförderung:

Gemäß politischer Beschlusslage von 2016 soll in allen Bebauungsplänen künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden.

Vor dem Hintergrund des dargelegten Verfahrensverlaufes (Einleitung in 2007) und der Beibehaltung der Planinhalte (nur Eigenheime, insgesamt 6-8 Wohneinheiten) soll hier im Sinne eines zügigen Verfahrensabschlusses von dieser Bindung abgesehen werden. Es steht jedoch künftigen Erwerbern frei, bei gegebenen Voraussetzungen auch Fördermittel für öffentlich geförderten Wohnungsbau in Anspruch zu nehmen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist der Bebauungsplan Nr. II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ als Satzung zu beschließen. Der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Übersicht der Beschlussvorlage:

### **A**

#### **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“**

- Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan II/Ba 2.1 (Verkleinerung)
- **Nutzungsplan Vorentwurf** (Verkleinerung) – Stand Oktober 2007
- **Gestaltungsplan Vorentwurf** (Verkleinerung) – Stand Oktober 2007
- 
- **Nutzungsplan Entwurf** (Verkleinerung) – Stand September 2008
- **Gestaltungsplan Entwurf** (Verkleinerung) – Stand September 2008

#### **Teil 1** (Bezug Vorentwurf)

#### **Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) BauGB**

Planungsstand: September 2008

#### **Teil 2** (Bezug Entwurf)

#### **Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Planungsstand: Oktober 2017

#### **Teil 3** (Bezug Entwurf)

#### **Änderungsvorschläge der Verwaltung**

Planungsstand: Oktober 2017

### **B**

#### **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“**

- Nutzungsplan (Verkleinerung, unmaßstäblich)
  - Gestaltungsplan (Verkleinerung, unmaßstäblich)
  - Angabe der Rechtsgrundlagen
  - Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
  - Begründung
- Satzung**

Planungsstand: Oktober 2017