

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	25.01.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	30.01.2018	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	08.02.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O7 "Großes Feld" für eine Teilfläche östlich der Lüneburger Straße und westlich der Hillegosser Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Heepen -

- Beschluss über die Stellungnahmen

- Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O7 "Großes Feld"

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

BV Heepen 26.01.2017, TOP 6, StEA, 31.01.2017, TOP 23.1 (Drucksachen-Nr. 4154/2014-2020)

BV Heepen 14.09.2017, TOP 6, StEA 19.09.2017, TOP 29.2 (Drucksachen-Nr. 5209/2014-2020)

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung entstehen ca. 45 Wohneinheiten, von denen ca. 22 öffentlich gefördert werden.

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.1-8 und A.1.2, lfd. Nr. 9-22) gefolgt bzw. nicht gefolgt, der Einarbeitung in das Planverfahren wird zugestimmt.
2. Den Anregungen der moBiel GmbH (lfd. Nr. 23) wird gemäß Anlage A.2.1 teilweise stattgegeben. Die Stellungnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH (lfd. Nr. 24) und der Unitymedia NRW GmbH (lfd. Nr. 25) werden gemäß Anlage A.2.1 zur Kenntnis genommen.
3. Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs nach § 4a BauGB werden gemäß Anlage A.2 (A.2.2, lfd. Nr. 26) beschlossen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

4. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O7 „Großes Feld“ wird als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
5. Die Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O7 „Großes Feld“ wird gebilligt.
6. Der Satzungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O7 „Großes Feld“ ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzelle Auswirkungen:

Die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Bebauungsplanänderung wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag ist abgeschlossen. Kosten für die Stadt Bielefeld ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich nicht.

Bei möglicher Umnutzung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets entsteht ein Spielplatzbedarf von 378 m². Die Kosten für eine Abstandszahlung für eine Spielfläche dieser Größe belaufen sich auf ca. 32.000 €. Um die Deckung des Spielplatzbedarfs sicherzustellen erfolgen vertragliche Regelungen bis zum Satzungsbeschluss.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Nach erfolgter Beratung in der Bezirksvertretung Heepen am 26.01.2017 hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 31.01.2017 für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O7 „Großes Feld“ den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB vom 27.02.2017 – 17.03.2017 durch Auslage der Unterlagen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung im Bauamt unterrichtet. Zusätzlich fand ein öffentlicher Unterrichts- und Erörterungstermin am 07.03.2017 in der Aula der Ernst-Hansen-Schule, Krähenwinkel 6 in Bielefeld statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (1) BauGB vom 21.02.2017 bis zum 04.04.2017.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Hierbei wurden die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren berücksichtigt und soweit erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet. Dies betrifft z. B. die Neuordnung der Gebäude bzw. überbaubaren Flächen sowie der Stellplatzanlagen.

Die Entwurfsbeschlüsse wurden vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 19.09.2017 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Heepen am 14.09.2017 gefasst. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat vom 13.10.2017 bis einschließlich zum 13.11.2017 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 29.09.2017 und Bitte um Stellungnahme bis zum 13.11.2017.

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. die Umsetzung betreffen 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 Festsetzung zur Stellplatzbegrünung klarstellend angepasst. Zusätzlich sind weitere redaktionelle Anpassungen in der Begründung vorgenommen worden. Zum Teil wurden die vorgeschlagenen Anpassungen nicht übernommen. Die Vorgehensweise im Einzelnen ist aus der Anlage A.2.2 ersichtlich.

Aufgrund der Anpassung der textlichen Festsetzung zur Stellplatzbegrünung ist eine erneute Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB durchgeführt worden. Da die Anpassung der Festsetzung nicht die Grundzüge der Planung berührt, wurde die erneute Beteiligung gemäß § 4a(3) Satz 4 auf die betroffene Öffentlichkeit, in diesem Fall den Grundstückseigentümer und Vorhabenträger beschränkt. Dieser hat der Änderung der Festsetzung zur Stellplatzbegrünung am 29.11.2017 durch schriftliche Mitteilung zugestimmt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O7 „Großes Feld“ als Satzung zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

Geförderter Wohnungsbau

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung der Errichtung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten – vornehmlich in Mehrfamilienhäusern – im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen. Die Umsetzung der 25 % Quote soll zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss vertraglich geregelt werden. Der vorliegenden Planung liegt ein Projekt zu Grunde, in dem 22 von 45 Mietwohnungen öffentlich gefördert werden sollen. Die Quote wäre demnach mehr als erfüllt.

Kurzfassung der Planungsziele:

Verfahren und Flächennutzungsplan

Die Planfläche liegt im Bezirk Heepen – Stadtteil Oldentrup – am nordöstlichen Rand der Wohnsiedlung zwischen der Hillegosser Straße im Osten und der Oldentruper Straße im Süden. Die Plangebietsflächen sowie das Umfeld im Westen sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits seit langer Zeit als Wohnbauflächen dargestellt. Der derzeitige Wohnsiedlungsbereich wurde auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. III/O7 einschließlich seiner 1. Änderung entwickelt, die Ende der 1970er Jahre aufgestellt wurde. Dort sind überwiegend reine Wohngebiete (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Die aktuell zu überplanenden Flächen sind bislang im nördlichen Bereich als Fläche für Stellplätze sowie im Süden als Fläche für Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen. Vor Ort umgesetzt sind hier nur im südlichen Bereich etwa 30 Garagen und eine Stellplatzfläche mit etwa 50 Plätzen. Die angrenzende, fertig ausgebaute Lüneburger Straße, ist als öffentliche Straßen- und Wegefläche festgesetzt. Künftig sollen zwei größere Baukörper für Wohnnutzungen auf der Planfläche ermöglicht werden. Daneben sollen im erforderlichen Umfang weiterhin Flächen für den ruhenden Verkehr verbleiben. Die Planung ist somit weiterhin aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt am Rand des bestehenden Siedlungskörpers und ist im Süden und Westen von Bebauung umgeben. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach

§ 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet und der hier insbesondere maßgebliche Schwellenwert von höchstens 2 ha versiegelbarer Fläche nach § 19(2) BauNVO wird aufgrund der geringen Plangebietsgröße von insgesamt unter 1 ha deutlich unterschritten. Die Planfläche liegt zwar am Siedlungsrand, sie ist aber bereits Bestandteil des vorhandenen Wohngebiets und durch Stellplatzanlagen und Garagen bereits teils bebaut. Eine Intensivierung der vorhandenen Wohnnutzung in diesem bestehenden Siedlungszusammenhang ist daher als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen. Die Voraussetzungen für eine Planaufstellung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB liegen hier somit vor.

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet stellt sich in seiner derzeitigen Nutzung differenziert dar. Im südlichen Teil befinden sich Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen, die überwiegend durch Stellplatzbindungen den westlich benachbarten Mehrfamilienhäusern an der Lüneburger Straße 57-67 und Uelzener Straße 3-13 zugeordnet sind. Es wird davon ausgegangen, dass nicht alle Bewohner diese Stellplätze nutzen und stattdessen in den umliegenden Straßen parken. Insgesamt sind auf der Fläche bislang knapp 80 Stellplätze untergebracht. Der Norden des Geltungsbereichs wird durch eine dichte Gehölzstruktur und eine innenliegende Rasenfläche gebildet.

Die städtebauliche Struktur der umliegenden Teile der Wohnsiedlung aus den 1970er und 1980er Jahren weist eine verdichtete Bauweise aus Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern ausschließlich mit Flachdächern auf. Dabei sind die Reihen- und Doppelhäuser i. W. mit zwei bis drei Vollgeschossen ausgeführt. Die innenliegenden Mehrfamilienhäuser sind darüber hinaus überwiegend mit drei bis vier Vollgeschossen ausgeprägt. Untergeordnet wurden bis zu fünf Geschosse umgesetzt. Das Wohngebiet weist eine starke Durchgrünung insbesondere durch die Vor- und Hausgartennutzungen sowie den ausgeprägten Baumbestand vor allem im Bereich der Mehrfamilienhäuser auf. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der verdichteten Siedlung sind dezentrale Flächen für Stellplätze und/oder Gemeinschaftsgaragen im Wohnsiedlungsbereich vorgehalten worden.

Im direkten Umfeld der Planflächen sind im Westen und Süden zweigeschossige Reihenhäuser mit zugeordneten, einzelnen Gartenflächen vorzufinden. Südwestlich grenzen dreigeschossige Mehrfamilienhäuser entlang der Lüneburger Straße an. Diese sind von Freiflächen umgeben, die weitgehend als Rasenflächen ausgebildet sind. Dort stocken straßenbegleitend und im inneren Bereich als Gruppen große Laubbäume. Zwischen Plangebiet und Hillegosser Straße ist östlich ein Lärmschutzwall angelegt, der mit Laubgehölzen begrünt ist. Im Norden und östlich der Hillegosser Straße schließen landwirtschaftliche Flächen an, die vorrangig als Acker genutzt werden. Weiter östlich etwa 240 m bis 290 m vom Plangebiet entfernt befindet sich das „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof“, welches auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. III/O 15 derzeit umgesetzt wird.

Die Flächen werden heute und künftig über die Lüneburger Straße erschlossen. Die Anbindung an den ÖPNV ist über die Bushaltestelle „Soltauer Straße“ im Nordwesten des Plangebiets sowie direkt angrenzend im Südwesten gegeben.

Planungsziele

Der Geltungsbereich soll insgesamt einer ergänzenden Wohnnutzung zugänglich gemacht werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O7 „Großes Feld“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung weiterer Wohngebäude zu schaffen und eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende, städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich sicherzustellen. Konkret ist der Bau von zwei Mehrfamilienhäusern für alten- und behindertengerechtes Wohnen im Sinne des „Bielefelder Modells“ auf den teils unbebauten und teils für Garagen und Stellplätze genutzten Flächen vorgesehen.

Die Zielsetzung der Wohnbauentwicklung ist im Flächennutzungsplan wie auch im geltenden Bebauungsplan bereits langjährig vorbereitet, das Plangebiet ist innerhalb der inzwischen bestehenden Wohnsiedlung jedoch planungsrechtlich ausschließlich für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgehalten. Auf Grundlage einer privaten Entwicklungsabsicht wird nun die intensiviertere bauliche Nutzung dieser Flächen angestrebt. Zur bestandsorientierten Fortentwicklung des Quartierscharakters sowie zur Ermöglichung einer gewissen Flexibilität und Nutzungsmischung im Rahmen eines verträglichen Nebeneinanders nicht störender Nutzungen soll die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO erfolgen.

Das städtebauliche Konzept sieht konkret zwei Gebäudekörper vor, die sich am baulichen Umfeld orientieren. Insgesamt sollen dort etwa 45 barrierefreie Wohnungen für selbstbestimmtes Wohnen entstehen. Die Bebauung soll gegliedert mit Höhenabstufungen zur angrenzenden Wohnbebauung erfolgen.

Das südliche Wohnhaus, welches im Sinne des „Bielefelder Modells“ errichtet werden soll, ist als dreiteiliger Gebäudekörper in gespiegelter L-Form, geöffnet zur Lüneburger Straße vorgesehen. Dabei sind die einzelnen Abschnitte durch unterschiedliche Geschossigkeiten und Höhen gekennzeichnet. Der südliche Gebäudeteil in nördlicher Nachbarschaft der vorhandenen zweigeschossigen Wohnbebauung im südöstlichen Teilquartier an der Lüneburger Straße ist in Ost-West-Ausrichtung ebenfalls mit zwei Vollgeschossen geplant. Der mittlere Gebäudeteil im rückwärtigen Bereich parallel zur Lüneburger Straße ist mit vier Vollgeschossen vorgesehen. Im nördlichen Abschnitt ist ein dreigeschossiger Bau beabsichtigt. Der zweite Gebäudekörper im nördlichen Teil des Geltungsbereichs soll gegenüber der bestehenden, zweigeschossigen Wohnbebauung westlich der Lüneburger Straße auch mit zwei Vollgeschossen ausgeführt werden. Die Planung sieht jeweils eine Flachdachbebauung vor, was den Gegebenheiten im gesamten städtebaulichen Umfeld entspricht.

Mit dieser baulichen Struktur wird insgesamt eine Ausrichtung der künftigen Wohnräume nach Westen/teils Nordwesten und teilweise nach Süden erreicht. Neben den damit verbundenen Vorteilen für die Wohnqualität und die Nutzung der Sonnenenergie kann somit auch ein „schalltechnischer Rücken“ in Richtung Osten aufgebaut werden. Auf diese Weise wird auch auf die hier unterschiedlich nahe gelegenen, emittierenden Bereiche der Hillegosser Straße sowie der rd. 240 m bis 290 m entfernt gelegenen Flächen eines eingeschränkten Industriegebiets innerhalb des Gewerbegebiets „Niedermeyers Hof“ (B-Plan Nr. III/O 15) reagiert.

Die Planung erfordert eine Neuordnung der Stellplätze. Im Süden können zwei Reihen der vorhandenen Stellplatzanlage (31 von 49 Stellplätzen) erhalten werden. Darüber hinaus sind entlang der Lüneburger Straße und zwischen den Gebäudekörpern neue Stellplatzflächen (insgesamt 30 Stellplätze) vorgesehen. Planungsrechtlich ergeben sich hier i.W. keine räumlichen Ausweitungen vorhandener Stellplatzflächen gegenüber dem geltenden Bebauungsplan. Hier war bisher eine deutlich größere Stellplatzfläche festgesetzt, die jedoch nicht umgesetzt worden ist. Um eine zusätzliche Durchgrünung des Gebiets zu erwirken sind Regelungen zur Stellplatzbegrünung getroffen.

Insgesamt wird sich durch das geplante Wohnbauvorhaben die Anzahl der bisherigen Stellplätze reduzieren. Um die teils angespannte Stellplatzsituation in den westlich benachbarten Wohnquartieren entlang der Soltauer Straße und der Uelzener Straße nicht weiter zu verschlechtern, sollen seitens der BGW weitere Stellplätze entlang der genannten Straßen eingerichtet werden. Es wurden dazu sieben mögliche Flächen identifiziert, die für die Anlage weiterer Stellplätze in Frage kommen. Dabei wurde auf sinnvolle Zuordnungen zu bestehenden Garten- und Eingangsbereichen sowie eine möglichst weitgehende Schonung des vorhandenen Baumbestands geachtet. Die Überlegungen sind im Vorfeld politisch beraten und abgestimmt worden, zur Umsetzung werden vertragliche Regelungen getroffen. Dabei sollen in einer ersten Stufe bis spätestens Ende Juni 2018 etwa 17 Stellplätze umgesetzt werden. Sollte sich ein weiterer Stellplatzbedarf abzeichnen, indem entsprechende Bedarfe durch die Anwohner an die Bezirksvertretung, die städtischen Fachämter oder die BGW herangetragen werden, sollen 14 weitere Stellplätze umgesetzt werden. Dabei ist es zulässig, wenn der angezeigte Bedarf im Rahmen einer Stellplatzbilanzierung durch die BGW objektiv beurteilt wird.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A.1	Bebauungsplan Nr. III/O7 – 2. Änderung „Großes Feld“ A.1 Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB Planungsstand: Satzung, Dezember 2017
A.2	Bebauungsplan Nr. III/O7 – 2. Änderung „Großes Feld“ A.2 Auswertung der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB Planungsstand: Satzung, Dezember 2017
B	Bebauungsplan Nr. III/O7 – 2. Änderung „Großes Feld“ - Übersichtspläne, Nutzungsplan - Textliche Festsetzungen Planungsstand: Satzung, Dezember 2017
C	Bebauungsplan Nr. III/O7 – 2. Änderung „Großes Feld“ - Begründung Planungsstand: Satzung, Dezember 2017