

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	22.02.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	06.03.2018	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	15.03.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 "Greifswalder Straße" für das Gebiet nördlich und westlich der Greifswalder Straße und südlich der Bahntrasse im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Stadtbezirk Stieghorst-

- Beschluss über Stellungnahmen

- Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Jährl. Folgekosten für Straßenunterhaltung und Straßenbeleuchtung betragen ca.14.185 €

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

BV Stieghorst, 27.06.2013, TOP 6, StEA, 02.07.2013, TOP 20.1 (Drucksachen-Nr. 5818/2009-2014)

BV Stieghorst, 14.01.2016, TOP 6

BV Stieghorst, 12.05.2016, TOP 6, StEA, 24.05.2016, TOP 20.1 (Drucksachen-Nr. 3095/2014-2020)

BV Stieghorst, 11.05.2017, TOP 9, StEA, 23.05.2017 TOP 26.1, Rat 01.06.2017 TOP 17

(Drucksachen-Nr. 4834/2014-2020)

Hinweis:

Bei Umsetzung der Planung können im Geschosswohnungsbau ca. 250-280 Wohneinheiten entstehen.

Beschlussvorschlag:

1. Den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird gemäß Vorlage Anlage A.1 (lfd. Nrn. 1-7) gefolgt bzw. nicht gefolgt, der Einarbeitung in das Planverfahren wird zugestimmt.
2. Der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit im Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB wird gemäß Anlage A.2 nicht gefolgt (lfd. Nrn. 1).
3. Den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB wird gemäß Anlage A.2 gefolgt (lfd. Nrn. 2, Stadtwerke Bielefeld; 3, moBiel GmbH; 4, Untere Landschaftsbehörde). Die verbleibende Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange mit allgemeinen Hinweisen wird zur Kenntnis genommen (lfd. Nrn. 5, Untere Denkmalbehörde).

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Anlage A.3, Punkte A.3.1 bis A.3.11 beschlossen.
5. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ wird als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
6. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ wird gebilligt.
7. Der Satzungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 02.09.2013 bis einschließlich 20.09.2013 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 11.09.2013 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 08.10.2013 bis zum 18.11.2013.

Angeichts der zwischenzeitlichen Entwicklungen am Wohnungsmarkt mit einer stark gestiegenen Wohnraumnachfrage nach familiengerechtem, generationenübergreifendem Wohnraum, senioren-gerechtem Wohnen und Wohnraum für besondere Wohnbedürfnisse (z. B. betreute Wohngruppen) sowie dem zusätzlichem Bedarf an Wohnraum für Zuwanderer, Flüchtlinge etc. wurde das Vorentwurfskonzept grundlegend überarbeitet. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung wurden zum Entwurf insgesamt überprüft und an die geänderte Plankonzeption angepasst. Die Ergebnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden soweit erforderlich bzw. möglich in Abstimmung mit fachlichen Belangen in die Planunterlagen eingearbeitet. Der Erstellung des Entwurfs wurden zudem gutachterliche Ergebnisse zur Verkehrserzeugung und zum Verkehrslärm sowie eine artenschutzrechtliche Untersuchung zugrunde gelegt.

Zu 2./3./4.:

Der Entwurfsbeschluss wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 24.05.2016 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Stieghorst am 12.05.2016 gefasst. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat vom 24.06.2016 bis einschließlich 29.07.2016 durch Offenlage der Unterlagen des Bebauungsplanentwurfes sowie der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen im Bauamt stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.06.2016.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Vorgetragen wurde dort allgemeine Kritik an Plankonzept, baulicher Verdichtung und der Zulässigkeit von Läden zur Gebietsversorgung sowie an den Planungen im Zusammenhang mit dem Siekerpark. Befürchtet wird hierdurch ein Wertverlust für das eigene Wohnhaus und Konkurrenzdruck für einen im Umfeld betriebenen Lebensmittelmarkt. Zudem erfolgte der Hinweis auf ein bestehendes Wegerecht. Aus den im Einzelnen in Anlage A.2.1 aufgeführten städtebaulichen Gründen wird das Plankonzept insgesamt bestätigt und den vorgetragenen Bedenken nicht gefolgt.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind vier Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten eingegangen. Angeregt wurde neben redaktionellen Anpassungen die Aufnahme eines ergänzenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechts. Den Anregungen wird insgesamt gefolgt (s. Anlage A.2.2).

Die von den verwaltungsinternen Fachabteilungen vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden falls erforderlich in die Planunterlagen aufgenommen oder betrafen Hinweise zur Umsetzung. Zusätzlich sind weitere redaktionelle Anpassungen in der Begründung vorgenommen worden. Zum Teil wurde den vorgeschlagenen Anpassungen nicht gefolgt. Die Vorgehensweise im Einzelnen ist aus Anlage A.3 ersichtlich.

Obwohl während des Planverfahrens ein erneuter Investorenwechsel stattgefunden hat, soll an den mit der 2. Änderung angestrebten Inhalten und Zielen auf Grundlage des vom Beirat für Stadtgestaltung befürworteten Plankonzepts grundsätzlich festgehalten werden (s. Erlass der Veränderungssperre vom 01.06.2017). Nach Aussagen des Investors berücksichtigt sein überarbeitetes Konzept über die bestehenden Baugenehmigungen hinaus die zur Offenlage ausgearbeiteten Festsetzungen für den Änderungsbereich, so dass das Planverfahren nunmehr zum Abschluss gebracht werden kann.

Die von der Verwaltung in den Anlagen A.2 und A.3 abschließend vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen haben einen klarstellenden, redaktionellen Charakter. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge haben können, sind hiermit nicht verbunden. Plankarte, Text und Begründung sind entsprechend der Übersicht in Anlage A.4 angepasst worden.

Zu 5./6./7.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ als Satzung zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Planungsanlass / Planungsziel / Planinhalt

An der Greifswalder Straße befindet sich eine etwa 4,5 ha große, heute weitgehend brachliegende Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“. Das städtebauliche Umfeld ist hier durch die Großwohnsiedlung an der Stralsunder Straße sowie die Mehrfamilienhäuser östlich der Greifswalder Straße geprägt. Die derzeit unbebauten Flächen bilden ein funktionales Defizit für den gesamten Stadtteil. Gerade die vorhandenen Infrastrukturen werden so nicht adäquat (mit-)genutzt, zudem stellen die brachliegenden Flächen ein städtebauliches Entwicklungshemmnis dar.

Die heute brachliegende Fläche unterlag im Laufe der Zeit verschiedenen städtebaulichen Zielvorstellungen und Planungen, die bis heute jeweils nur in Ansätzen realisiert werden konnten. Die Mieterstruktur in der Großwohnsiedlung Stralsunder Straße/Greifswalder Straße hat sich angesichts der überwiegenden Wohnraumangebote in unsanierten Geschosswohnungsbauten der 1960er/1970er Jahre in Nachbarschaft zu überdimensionierten, wenig qualitätvollen Freiraumbereichen und mindergenutzten Flächen überwiegend einseitig hin zu einer Konzentration ökonomisch benachteiligter Haushalte entwickelt. Wegen dieser besonderen Situation ist das Gebiet Sieker-Mitte 2007 in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen worden, um bauliche und soziale Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung des Gebiets zu unterstützen.

Anlass für die Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplans waren die Vorstellungen eines Vorhabenträgers zur Vermarktung der Fläche als Wohnbaufläche mit einem Angebot an verdichteten Eigentumswohneinheiten in Reihenhäusern sowie untergeordnet in Doppel- und Mehrfamilienhäusern mit insgesamt rund 90 Wohneinheiten. Auf Grundlage dieses Konzepts wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte im Sommer/Herbst 2013 durchgeführt. Die zwischenzeitlichen Entwicklungen am Wohnungsmarkt mit einer grundsätzlich stark gestiegenen Wohnraumnachfrage im Stadtgebiet und die sich abzeichnenden Notwendigkeiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie zur Schaffung von Wohnraum im unteren Mietpreissegment erforderten eine grundlegende Überarbeitung des Plankonzepts für eine verdichtete Bebauung im Geschoss-

wohnungsbau mit einem gemischten Angebot an Eigentums- und Mietwohnungen (ca. 250-280 Wohneinheiten).

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen zur Mobilisierung der erschlossenen Wohnbauflächen und für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebietes getroffen werden. Übergeordnetes Planungsziel ist die Fortführung der Wohnbauentwicklung im bestehenden Wohnquartier zwischen Stralsunder und Greifswalder Straße. Die bereits erschlossenen Flächen sollen einer bedarfsgerechten, baulichen Entwicklung zugeführt werden. Einzelne bereits mit Wohngebäuden bebaute Flächen sind nicht Teil der Vorhabenplanung, werden jedoch in die Wohngebietsentwicklung einbezogen, um einen vergleichbaren Entwicklungsrahmen zu gewährleisten. Die Planung dient der Mobilisierung und Weiterentwicklung von Bauland im Innenbereich, die Voraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen insgesamt vor.

Die Entwicklung des Gebietes soll (weiterhin) im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO erfolgen. Im Zuge der Änderungsplanung sind vor allem die Vorgaben zu überbaubarer Grundstücksfläche und zu Nutzungsmaßen geprüft und an die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst worden. Zudem sind die Erfordernisse der im Rahmen der Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ umgesetzten Freiraumgestaltung Siekerpark und der Gemeinbedarfsangebote planungsrechtlich durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche Stadtteilzentrum, einer Fläche für Sportanlagen sowie einer öffentlichen Parkanlage planungsrechtlich gesichert worden. Das Erschließungskonzept des Ursprungsplanes mit Ringerschließung über die Greifswalder Straße wird aufgegriffen und fortgeführt. Für eine angemessene Unterbringung des privaten Stellplatzbedarfes wird für diesen Bereich erstmals die Errichtung von Tiefgaragen berücksichtigt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“, 2. Änderung A.1 Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB A.2 Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB A.3 Auswertung der verwaltungsinternen Empfehlungen und Änderungsvorschläge A.4 Übersicht: redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage Planungsstand: Satzung Februar 2018
B₁	Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“, 2. Änderung - Übersichtspläne, Nutzungsplan - Textliche Festsetzungen Planungsstand: Satzung Februar 2018
B₂	Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“, 2. Änderung - Begründung Planungsstand: Satzung Februar 2018
C	Gutachterliche Stellungnahme zur Verkehrserzeugung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ (2. Änderung) der Stadt Bielefeld Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, 19.03.2016
D	Prognose Schallimmissionen DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 07.04.2016
E	Artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ der Stadt Bielefeld Gasse I Schumacher I Schramm Landschaftsarchitekten BDLA, Paderborn Oktober 2013 / redaktionelle Fortschreibung April 2016