

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	12.04.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.04.2018	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	26.04.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 "Wohnen am Rabenhof" für das Gebiet südlich Hagenkamp, östlich Meckauerstraße, nördlich Eckendofer Straße und westlich Rabenhof im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Stadtbezirk Heepen -
- Beschluss über Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Überschlägige Kostenschätzung bei Umsetzung aller Bauoptionen:

- öffentliche Entwässerungseinrichtungen: Herstellung ca. 120.000 € und Unterhaltung ca. 700 €/Jahr
- aufzuwertender Spielplatz: Unterhaltung ca. 482 €/Jahr und Miete/Pacht ca. 85 €/Jahr
- Schülerbeförderung: bei zwei zusätzlichen Kindern 1.050 €/Jahr

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

BV Heepen 08.09.2016 TOP 8, StEA 20.09.2016 TOP 26.1 (Drucksachen-Nr. 3494/2014-2020)
 BV Heepen 14.09.2017 TOP 7, BV Heepen 12.10.2017 TOP 5.1, StEA 17.10.2017 TOP 26.1 (Drucksachen-Nr. 5162/2014-2020)

Hinweis: Bei Umsetzung der Planung entstehen max. 8-9 neue WE, die 25% Quote zur Errichtung von öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau wird hier nicht zur Umsetzung vorgeschrieben.

Beschlussvorschlag:

1. Den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird gemäß Vorlage Anlage A.1 (Ifd. Nrn. 1-16) gefolgt bzw. nicht gefolgt, der Einarbeitung in das Planverfahren wird zugestimmt.
2. Den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB wird gemäß Anlage A.2 nicht gefolgt (Ifd. Nrn. 1, 2).

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

3. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB mit allgemeinen Hinweisen werden gemäß Anlage A.2 (Ifd. Nrn. 3 - Bezirksregierung Detmold, 5 - Untere Naturschutzbehörde, 6 - Untere Wasserbehörde/untere Abfallbehörde/untere Bodenschutzbehörde, 7 - Untere Denkmalbehörde) zur Kenntnis genommen. Der verbleibenden Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange (Ifd. Nr. 4 - Stadtwerke Bielefeld GmbH) wird gemäß Anlage A.2 teilweise gefolgt.
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Anlage A.3, Punkte A.3.1 bis A.3.8 beschlossen.
5. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Wohnen am Rabenhof“ wird als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
6. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Wohnen am Rabenhof“ wird gebilligt.
7. Der Satzungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Wohnen am Rabenhof“ ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt entstehen durch die auf private Initiative veranlasste Planung und die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Bebauungsplanänderung wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten der Initiatoren bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist geschlossen worden. Die Planveranlasser übernehmen auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten (hier Schallgutachten, Artenschutz). Zudem wird vom Grundsatz her durch jede Nachverdichtung mit Wohnen ein Kinderspielflächenbedarf ausgelöst, der vorliegend durch Abstandszahlung (Spielplatzaufwertung) abgedeckt werden soll. Da hiervon nur einige Eigentümer betroffen sein werden, sind die hierfür anfallenden Kosten in Abstimmung mit dem Umweltamt anteilig bei Baugenehmigung an die Stadt zu entrichten.

Darüber hinaus können für die Stadt Bielefeld bei vollständiger Umsetzung der ermöglichten Nachverdichtungsoptionen bei der gemeinsamen Erschließung mehrerer rückwärtiger Grundstücke Kosten für die Errichtung öffentlicher Schmutz-/Regenwasserkanäle entstehen (ca. 120.000 €).

Langfristig können jährliche Folgekosten in Bezug auf die Unterhaltung der neuen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen (ca. 700 €/Jahr) sowie im Zuge einer Spielplatzaufwertung (Unterhaltungskosten ca. 482 €/Jahr und Miete/Pacht ca. 85 €/Jahr) anfallen. Zudem haben Schülerinnen und Schüler aus dem Plangebiet, die weiterführend eine Gesamtschule besuchen werden, Anspruch auf Übernahme der Beförderungskosten (bei zwei Kindern 1.050 €/Jahr).

Geförderter Wohnungsbau:

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten – vornehmlich in Mehrfamilienhäusern – im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen.

Die vorliegende Planung dient i. W. der Bestandssicherung, ergänzende Nachverdichtungsmöglichkeiten in Form neuer Wohneinheiten treten hier nur in untergeordnetem Umfang hinzu (s. Anlage C Kapitel 5.2). Zudem bleibt aufgrund der eigentumsrechtlichen Voraussetzungen eine Umsetzung abhängig von den Interessen einzelner Grundstückseigentümer. Die vorliegende Ände-

rungsplanung bildet damit keine geeignete Grundlage zur Umsetzung o. g. Quote. Gleichwohl ist eine entsprechende Förderung auch für Ein-/Zweifamilienhäuser nicht ausgeschlossen, wenn diese vermietet werden. Bei Bedarf kann hier im Rahmen der Umsetzung eine enge Abstimmung mit der Abteilung für Wohnungsbauförderung erfolgen.

Es soll aufgrund der oben benannten Gründe in diesem Einzelfall auf die Umsetzung der zwingenden 25 %-Quote verzichtet werden.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 14.11.2016 bis einschließlich 02.12.2016 im Bauamt sowie im Bezirksamt Heepen eingesehen werden. Zusätzlich fand ein öffentlicher Unterrichts- und Erörterungstermin am 22.11.2016 in der Aula der Baumheideschule statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 21.10.2016 bis zum 02.12.2016.

Nach Auswertung der in diesem Verfahrensschritt vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen wurde der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 weiter ausgearbeitet. Hierbei wurden die Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren berücksichtigt und soweit erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet. Der Erstellung des Entwurfs wurden zudem gutachterliche Ergebnisse zum Verkehrs- und Gewerbelärm und zum Artenschutz zugrunde gelegt.

Zu 2./3./4.:

Der Entwurfsbeschluss wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 17.10.2017 nach vorherigen Beratungen in der Bezirksvertretung Heepen am 14.09.2017 und 12.10.2017 gefasst. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat vom 22.11.2017 bis einschließlich 22.12.2017 durch Offenlage der Unterlagen des Bebauungsplanentwurfes sowie der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen im Bauamt stattgefunden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im Bezirksamt Heepen ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.10.2017 um Stellungnahme bis zum 30.11.2017 gebeten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Beide beziehen sich auf ein rückwärtig bebautes Grundstück im Plangebiet, kritisiert werden die Baumöglichkeiten auf dem dort südlich benachbarten Grundstück. Befürchtet werden insbesondere Verschattungen des eigenen Grundstücks. 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 fünf Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten bzw. Hinweisen eingegangen. Angeregt wurde neben redaktionellen Anpassungen die Aufnahme bzw. die Erweiterung von bereits berücksichtigten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Dieser Anregung wird teilweise 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.

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.

Zu 5./6./7.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Wohnen am Rabenhof“ als Satzung zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der BauleitplanungPlanungsanlass / Planungsziel / Planinhalt

Der knapp 4,1 ha große Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Wohnen am Rabenhof“ erfasst den südöstlichen Teil des seit 1978 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ zwischen den Straßen Rabenhof, Hagenkamp, Meckauerstraße und Eckendorfer Straße. Überplant wird ein innerörtliches bebautes Wohnquartier, das aufgrund der Regelungen des Ursprungsplanes eine wenig verdichtete Bebauung auf teilweise sehr großen Grundstücken aufweist. Infolgedessen sind in dieser innerörtlich gut erschlossenen Lage Baulücken verblieben, die auf Grundlage der Regelungen des Altplanes nicht bebaubar sind. Eigentümer aus dem Bereich Rabenhof/Hagenkamp sind aus diesem Grund an die Stadt mit dem Wunsch herangetreten, den Bebauungsplan in diesem Teilbereich zu ändern und so eine ergänzende Bebauung auf ihren rückwärtigen Grundstücken zu ermöglichen.

Die geplante Weiterentwicklung inmitten des bebauten Siedlungsbereichs ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um die Reserven im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu mobilisieren. Als Beitrag zur gesetzlich geforderten Innenentwicklung im Siedlungsbestand können zusätzliche Baumöglichkeiten in dieser innerörtlich gut erschlossenen Lage geschaffen werden. Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 werden somit Nachverdichtungsmöglichkeiten zur behutsamen Weiterentwicklung im erfassten Wohnsiedlungsbereich in einem städtebaulich verträglichen Rahmen aufgezeigt. Hierfür wurden die planungsrechtlichen Regelungen des Ursprungsplanes aus dem Jahr 1978 für den betroffenen Bereich insgesamt überprüft und an die aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst. Ziel ist es, maßvolle Aus-/Anbauten der Wohngebäude zuzulassen, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügen und den Gebietscharakter nicht wesentlich verändern. Gleichzeitig soll den Anwohnern mehr Flexibilität in der Ausnutzung ihrer Grundstücke unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude- und Grünstrukturen ermöglicht werden.

Der Änderungsbereich wird bestandsorientiert als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO überplant. Die Regelungen zu Nutzungsmaßen, überbaubarer Grundstücksfläche und Bauweise orientieren sich i. W. am baulichen Bestand im Änderungsgebiet selbst und im nahen Umfeld. Angestrebt wird mit Blick auf die jeweilige Lage zu den erschließenden Straßen sowie das vom Grundsatz her gegebene Erschließungssystem eine abnehmende Nutzungsintensität und Dichte „von außen nach innen“. Detailregelungen zum Erhalt prägender Gehölzstrukturen, zum passiven Schallschutz sowie zur Baugestaltung tragen darüber hinaus zu einer geordneten Weiterentwicklung im Bestand bei. Mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten werden darüber hinaus die von der Eckendorfer Straße aus gesehenen ersten zwei Bauzeilen im Sinne des vorbeugenden Störfallschutzes eng am Bestand orientiert überplant, Möglichkeiten der energetischen Erüchtigung, schallabschirmende Anbauten etc. bleiben jedoch auch hier umsetzbar.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	<p>Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 – 2. Änderung „Wohnen am Rabenhof“</p> <p>A.1 Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB A.2 Auswertung der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB A.3 Verwaltungsinterne Empfehlungen und Änderungsvorschläge</p> <p>Planungsstand: Satzung April 2018</p>
B	<p>Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 – 2. Änderung „Wohnen am Rabenhof“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übersichtspläne, Nutzungsplan - Textliche Festsetzungen <p>Planungsstand: Satzung April 2018</p>
C	<p>Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 – 2. Änderung „Wohnen am Rabenhof“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung <p>Planungsstand: Satzung April 2018</p>
D	<p>Artenschutzbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 „Wohnen am Rabenhof“</p> <p>Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 03/2017</p>
E	<p>Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ der Stadt Bielefeld</p> <p>AKUS GmbH, Bielefeld, 26.04.2016</p>
F	<p>Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ der Stadt Bielefeld, hier Gewerbelärmeinwirkungen</p> <p>AKUS GmbH, Bielefeld, 23.05.2016</p>