

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Brackwede</b>	04.10.2018	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	30.10.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp) für das Gebiet nördlich der Genfer Straße und westlich des Schäferkamps im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)  
- Stadtbezirk Brackwede -**

### Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Überschlägige Kostenschätzung:

- Schülerbeförderung ca. 1.000 € / a
- Erhöhende Kosten für Spielplatzunterhaltung durch dessen Aufwertung ca. 643€ / a
- Erhöhende Miet- und Pachtzahlungen / Spielplatz ca. 114€ / a

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

BV Brackwede, 01.03.2018, TOP 10; StEA 06.03.2018, TOP 17.1, Drucks.-Nr.6126 /2014-2020

Hinweis:

**Bei der Umsetzung der Planung entstehen ca. 12 neue Wohneinheiten, von denen mindestens 50% öffentlich gefördert werden.**

Beschlussvorschlag:

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp) für das Gebiet nördlich der Genfer Straße und westlich des Schäferkamps wird mit der Begründung gemäß § 2(a) Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß §13a BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Bebauungsplanänderung einzuholen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

**Finanzielle Auswirkungen**

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten, einschließlich der Kosten für Fachgutachten, zu übernehmen. Die Bebauungsplanänderung wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Soweit erforderlich, soll mit dem Investor ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen.

Der durch die ungefähr 12 neuen Wohneinheiten entstehende Bedarf an Spielfläche beträgt ca. 108 m<sup>2</sup>. Zur Kompensation des Spielflächenbedarfes soll der westlich an das Plangebiet angrenzende Spielplatz durch vom Investor zu tragende Kosten in Höhe von ca. 9.180 € aufgewertet werden.

**Folgekosten:**

Die sich dadurch erhöhenden Kosten betragen für die Unterhaltung des Spielplatzes durch den Umweltbetrieb ca. 643 € / a und für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb ca. 114 € / a.

**Schule / Fahrten**

Bei Schülern der Sekundarstufe I und II entsteht ein Anspruch auf Erstattung der Fahrkosten. Bei rd. 3 zusätzlichen Kindern ergibt sich eine Fahrkostensteigerung von rd. 1.000 € / a.

Die entsprechenden vertraglichen Regelungen werden bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Darüber hinaus entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nach heutigem Kenntnisstand keine Kosten.

**Begründung zum Beschlussvorschlag****Anlass der Planung**

Die bisher für eine Gemeinbedarfsnutzung vorbehaltenen stadteigenen, un bebauten Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 3.420 m<sup>2</sup> wurden inzwischen veräußert und sollen bebaut werden. Dabei soll neben der Errichtung einer Kindertagesstätte auf einer Teilfläche eine Wohnbebauung zum Tragen kommen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

**Verfahren**

Zu 1. bis 3.

Die Bezirksvertretung Brackwede hat am 01.03.2018 und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 06.03.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 12 Teilplan B „Wohngebiet Schürhornweg“ (Bereich Schäferkamp) beraten und die Beschlüsse zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gefasst.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 (1) BauGB zu verzichten. Im vorliegenden Fall war davon auszugehen, dass die Öffentlichkeit und insbesondere be-

nachbarte Grundstückseigentümer Interesse an der Überplanung bzw. der künftigen baulichen Entwicklung dieses Areals haben.

Ein Unterrichts- und Erörterungstermin für die Öffentlichkeit wurde daraufhin am 11.04.2018 im Bezirksamt Brackwede durchgeführt. Weiterhin hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über den Planungsstand vom 03.04.2018 bis einschließlich 20.04.2018 durch Einsichtnahme in die Unterlagen im Bauamt zu informieren. Zudem bestand die Möglichkeit, schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben.

Im Rahmen des Unterrichtstermins wurde der Vorentwurf erörtert und dazugehörige Fragestellungen beantwortet. Aus der Öffentlichkeit wurden im Wesentlichen Fragen, Anregungen und Hinweise zur verkehrlichen Erschließung der neuen Gebäude und zur Stellplatzsituation vorgetragen. Dabei wurden erheblich Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der öffentlichen Straßen sowie der Parksituation erhoben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.03.2018 gebeten, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB bis zum 20.04.2018 Stellung zu der Planung zu nehmen.

Im Rahmen der Abwägung wurden die Stellungnahmen unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und soweit vertretbar in die Planunterlagen eingearbeitet bzw. berücksichtigt. Neben inhaltlichen Anregungen wurden auch redaktionelle Änderungen, Ergänzungen sowie Hinweise aufgenommen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden auf Grundlage der Anregungen angepasst und die entsprechenden Inhalte in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.

Zu den einzelnen Inhalten wird dazu auf die Anlage A (Abwägungsmatrix) der Vorlage verwiesen.

Die Bebauungsplanänderung ist nunmehr als Entwurf zu beschließen und gemäß §3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 (2) einzuholen.

### **Örtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp) liegt im südlichen Bereich des Ortsteiles Bielefeld-Quelle. Die Flächengröße des Änderungsbereiches beläuft sich auf ca. 3.420 m<sup>2</sup>.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes und grenzt an der Westseite an einen Spielplatz, der im Norden in Waldfläche übergeht. Es handelt sich hierbei um eine Wiesenfläche, welche nicht bebaut ist. Es ist keine nennenswerte Vegetation auf dem Gelände vorhanden.

Das Siedlungsgebiet ist bereits weitgehend nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Lediglich einzelne unbebaute Restgrundstücke sind noch verblieben. Das städtebauliche Umfeld ist im Norden und Osten im Wesentlichen durch Wohnbebauung mit Doppel- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich mehrere Einfamilienhäuser. Südöstlich gelegen sind ebenfalls mehrere Mehrfamilienhäuser vorhanden.

Das Änderungsgebiet ist im östlichen Teil durch die Straße „Schäferkamp“ und im südlichen Abschnitt durch die „Genfer Straße“ unmittelbar erschlossen.

### **Planungsrechtliche Situation - Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird durch den Bebauungsplan Nr. I/Q 12 Teilplan B aus dem Jahr 2002 erfasst. Im Rahmen der damaligen Planaufstellung wurde für die Grundstücksteilfläche am

Schäferkamp Ecke Genfer Straße eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten ausgewiesen. Es wurden großzügige überbaubare Flächen, eine GRZ von maximal 0,4, eine GFZ von maximal 0,6 sowie maximal zwei Vollgeschosse bei einer Dachneigung von 42° – 48° festgesetzt.

#### Planungsrechtliche Situation - Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld wird der Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt. Mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung soll im nördlichen Teilbereich Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und im südlichen Teilbereich entlang der Genfer Straße die Gemeinbedarfsfläche beibehalten werden. Aufgrund der geringen Größe des Allgemeinen Wohngebietes wird die beabsichtigte Bauleitplanung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Somit wird eine geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan nicht für erforderlich gehalten.

#### **Planungsziele**

##### Art und Maß der baulichen Nutzung

Es ist geplant, die bislang als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Freifläche zwischen dem bestehenden Wohngebiet auf der Ostseite des Schäferkamps und der Spiel- und Waldfläche auf der Westseite zu bebauen. Aus städtebaulicher Sicht ist die angestrebte Arrondierung sinnvoll.

Dabei soll die insgesamt ca. 3.420 m<sup>2</sup> große Fläche teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB und teilweise als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Das städtebauliche Plankonzept sieht eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern sowie einer Kindertagesstätte vor. Die geplanten Wohngebäude sollen zweigeschossig mit ausgebauten Satteldächern (Dachneigung 25° – 45°) umgesetzt werden. Die ebenfalls zweigeschossige Kindertagesstätte soll ein Flachdach erhalten.

Mit dem Bau der neuen Kindertagesstätte wird die Versorgung des gesamten Quartiers mit Kita-Plätzen gestärkt. Durch die angestrebte Wohnbaunutzung wird ein Beitrag zu dem dringend benötigten Wohnungsbau geleistet.

Die Kindertagesstätte verfügt über eine Grundstücksfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup>, die restlichen ca. 2.020 m<sup>2</sup> stehen für die Wohnnutzungen zur Verfügung.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Änderungsgebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Höhenentwicklung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit maximal zwei (VG) festgesetzt. Durch ergänzende Vorgaben zu den Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen und der Vorgabe der überbaubaren Grundstücksflächen trägt die Planung dazu bei, dass sich die geplante Bebauung mit zwei Vollgeschossen verträglich in die umgebenden, aufgelockerten Bebauungsstrukturen einfügt. Die Festsetzungen orientieren sich an denen des Bebauungsplanes Nr. I/Q 12 Teilplan B.

##### Erschließung

Die Erschließung der Wohnbaugrundstücke soll über die Straße Schäferkamp erfolgen, die nördlich an die Marienfelder Straße und südlich an die Genfer Straße anbindet. Die Gemeinbedarfsfläche bietet darüber hinaus Erschließungsmöglichkeiten über die Genfer Straße.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze soll auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgen.

#### **Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau**

Angesichts der derzeitigen Marktsituation bezüglich des Niedrigzins sowie des hohen Bedarfs an Wohnungen ist es schwierig, den sozialen Wohnungsbau voranzubringen. Zur langfristigen Sicherung

preisgünstigen Mietwohnraums in Bielefeld greift die Stadt regulierend ein. Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung vom 17.11.2016 daher Folgendes beschlossen:

„In allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen wird künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten, sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren soll die oben genannte Beschlusslage durch einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld beachtet werden, der regelt, dass im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 50 % aller Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu erstellen sind.

Mit der vorliegenden Planung werden je nach Ausnutzung der vorhandenen Baumöglichkeiten insgesamt ca. 12 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ermöglicht.

### **Artenschutz**

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung<sup>1</sup> fand am 13.11.2017 statt. Bei der Untersuchung wurden keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen. Es werden auch keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Zielarten durch das Vorhaben beseitigt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden nicht ausgelöst. Es sind somit auch keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

---

<sup>1</sup> Artenschutzrechtliche Untersuchung eine Grundstücksfläche im Zusammenhang mit der Änd. des B-Plans für den Bereich Schäferkamp in Bielefeld Quelle, November 2017, NZO GmbH, Piderits Bleiche 7, 33689 Bielefeld.

<b>A</b>	<b>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp) (Stand Entwurf August 2018)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB</li><li>- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf</li></ul>
----------	--

<b>B</b>	<b>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp) (Stand Entwurf August 2018)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- B-Plan-Entwurf, Nutzungsplan</li><li>- B-Plan-Entwurf, Gestaltungsplan</li><li>- Angabe der Rechtsgrundlagen</li><li>- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt</li></ul>
----------	--

<b>C</b>	<b>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/Q 12 Teilplan B "Wohngebiet Schürhornweg" (Bereich Schäferkamp) (Stand Entwurf August 2018)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Begründung (Entwurf)</li></ul>
----------	--