

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Sennestadt</b>	22.11.2018	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	27.11.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 56 "Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße" für die Fläche zwischen der Werkhofstraße, der Verler Straße, dem Standort "Jericho" der Stiftung Bethel und dem Kindergarten der Zionsgemeinde gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren**

**- Stadtbezirk Sennestadt -**

**Aufstellungsbeschluss**

**Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

Hinweis: Bei Umsetzung der Planung werden voraussichtlich 40-50 Wohneinheiten entstehen. 25 % dieser Wohneinheiten sind im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus zu erstellen.

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

Keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“ für die Fläche zwischen der Werkhofstraße, der Verler Straße, dem Standort „Jericho“ der Stiftung Bethel und dem Kindergarten der Zionsgemeinde ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Übersichtsplan mit blauer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Der Bebauungsplan Nr. I/St 56 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.
3. Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Erstaufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.
5. Das Bebauungsplanverfahren I/St 42 „Ortsmitte Eckardtsheim“ wird eingestellt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen werden.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Spath + Nagel erarbeitet.

Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

### **Geförderter Wohnungsbau**

Mit dem Bebauungsplan soll der Bau von 40 bis 50 Wohnungen, überwiegend in Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote mit dem Ziel auch ein Angebot an stark nachgefragtem kostengünstigem Wohnraum sicherzustellen wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

## **Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:**

### **Zu 1.**

Das Plangebiet liegt im vorgesehenen Geltungsbereich des 2006 eingeleiteten Bebauungsplans I/St 42 „Ortsmitte Eckardtsheim“. Dieses Bebauungsplanverfahren wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (2010) jedoch nicht weiterverfolgt, da eine zeitnahe Klärung aller anstehenden Probleme für das ausgedehnte Plangebiet nicht möglich war. Zur Schaffung von verbindlichem Baurecht wird deshalb jetzt die Aufstellung von einzelnen Bebauungsplänen mit auf aktuelle Projektentwicklungen und deren Erschließung begrenzten Geltungsbereichen weiterverfolgt. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan Nr. I/St 56 aufzustellen. Das Bebauungsplanverfahren I/St 42 wird eingestellt.

### **Zu 2. - 4.**

Seit 2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Nachverdichtung im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind nach derzeitigem Kenntnisstand gegeben. Da der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB soll auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.

### **Zu 5.:**

Der flächenmäßig groß gefasste Geltungsbereich des I/St 42 „Ortsmitte Eckardtsheim“ soll nun in Teilen durch die Bebauungsplanverfahren I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“, I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“ und I/St 58 „Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“ überplant werden. Durch die angestrebten Aufstellungsbeschlüsse zur Erstaufstellung der besagten Bebauungspläne I/St 56, I/St 57 und I/St 58 wird das Bebauungsplanverfahren I/St 42 obsolet und ist folglich einzustellen.

## **Kurzfassung der Planungsziele und –inhalte**

Das Plangebiet umfasst rund 2,45 ha. Es handelt sich um eine teils mit einem Einzelhandelsmarkt und zwei Bürogebäuden bebaute, teils brach gefallene Fläche im Kernbereich der Ortschaft Eckardtsheim im Stadtbezirk Sennestadt. Im Nordosten liegen jenseits der Verler Straße Einzelhäuser mit Mitarbeiterwohnungen und kleinen Gewerbebetrieben, im Süden das Feuerwehrgerätehaus und der frühere „Werkhof“ der Stiftung Bethel, im Osten der Kindergarten der Zionsgemeinde. Ein privater Investor beabsichtigt, auf der Brachfläche Grundstücke überwiegend für den Wohnungsbau zu erschließen und zu veräußern. Ein entsprechender Vorvertrag mit der Stiftung Bethel zum Grunderwerb wurde geschlossen.

Der Bebauungsplan I/St 56 soll dazu beitragen, den vormaligen Anstandsstandort Eckardtsheim durch Ergänzung um nicht anstandsgebundene Wohnungsangebote und Arbeitsplätze zu einer durchmischten Ortschaft zu entwickeln. Damit soll auch ein Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs in Bielefeld geleistet und der Erhalt der vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen abgesichert werden. Bei der Umsetzung der Planung sollen die besonderen landschaftlichen Qualitäten Eckardtsheims erhalten und gesichert werden.

Im weiteren Verfahren sind u.a. die städtebauliche Konfiguration und die Anordnung der Gebäude sowie die Anforderungen an die Erschließung und an die Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen zu konkretisieren.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „von Bodelschwingh'sche Anstalten Bethel“ soll im Parallelverfahren durch die eingeleitete 198. Änderung des FNP in „gemischte Baufläche“ geändert werden. Das 2006 eingeleitete Bebauungsplanverfahren I/St 42 „Ortsmitte Eckardtsheim“ wird eingestellt.

Da die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, es sich insbesondere um eine Fläche der Innenentwicklung handelt und die Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche (auch in Verbindung mit parallel aufgestellten Bebauungsplänen) nicht überschritten wird, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden (siehe Anlage B). Auf einen Umweltbericht kann damit verzichtet werden; die wesentlichen umweltrelevanten Belange werden im Änderungsverfahren zum FNP abgeprüft und in der Begründung zum Bebauungsplan I/St 56 im weiteren Verfahren dargelegt. Die Möglichkeit, auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu verzichten, soll dagegen nicht wahrgenommen werden. Die Beteiligung soll auf Grundlage der in Anlage B dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:****A****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“****Bebauungsplan**

- Übersichtsplan
- Abgrenzung des Geltungsbereichs

(Planungsstand: September 2018)

**B****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“****Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

(Planungsstand: September 2018)