

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Brackwede</b>	22.11.2018	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	27.11.2018	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	06.12.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 "Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße" für die Fläche des Gebietes südlich der Osnabrücker Straße, östlich der Augustastraße, nördlich der Charlottenstraße und westlich des Waldgebietes sowie 245. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnbaufläche Charlottenstraße/Augustastraße" im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB**

- Stadtbezirk Brackwede -

**Beschluss über Stellungnahmen**

**Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. I/Q 26**

**Abschließender Beschluss zur 245. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung und 110901 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Überschlägige Kostenschätzung:

- öffentliche Entwässerungseinrichtungen: ca. 390.000,-€ (inkl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten)
- Unterhaltung der Entwässerungsanlagen: ca. 2.000,- € / Jahr
- Schülerbeförderung: ca. 3.250,- € / Jahr
- Pflegekosten für die Unterhaltung des Spielplatzes: ca. 2.000,- € / Jahr
- Miet- und Pachtzahlung des Umweltamtes an den ISB: 580,- € / Jahr

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

Aufstellungsbeschluss: BV Brackwede, 08.09.2016, TOP 10, Drucksachen-Nr. 3446/2014-2020  
StEA, 20.09.2016, TOP 23.1

Entwurfsbeschluss: BV Brackwede, 01.03.2018, TOP 11, Drucksachen-Nr. 6126/2014-2020  
StEA, 06.03.2018, TOP 17.2

**Hinweis:**

**Bei Umsetzung der Planung können im Geschosswohnungsbau voraussichtlich 24 Wohneinheiten sowie auf 23 Baugrundstücken Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 1-2 Wohneinheiten entstehen.**

Beschlussvorschlag:

1. Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß Anlage A1 wird gebilligt.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Die Stellungnahme der Öffentlichkeit (Ifd. Nr. 38b) zu den Entwürfen wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Ifd. Nrn. 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 2, 3a, 3b, 4a, 4b, 5a, 5b, 6a, 6b, 7a, 7b, 8, 9, 10a, 10b, 11, 12, 13a, 13b, 14a, 14b, 15a, 15b, 16, 17, 18, 19a, 19b, 20, 21, 22, 23a, 23b, 24a, 24b, 25a, 25b, 26, 27a, 27b, 28a, 28b, 29a, 29b, 30a, 30b, 31a, 31b, 32a, 32b, 33, 34, 35a, 35b, 36a, 36b, 37, 38a, 38c) werden gemäß Anlage A2 Pkt. 1 zurückgewiesen.  
Die Stellungnahmen der Behörden / Träger öffentlicher Belange (Ifd. Nrn. 1, 2, 5, 9b) zu den Entwürfen werden zur Kenntnis genommen. Für die Stellungnahmen der Behörden / Träger öffentlicher Belange (Ifd. Nrn. 3a, 3b, 4, 6, 8a, 9a, 10a, 11a, 11d) zu den Entwürfen ist keine Abwägung notwendig. Die Stellungnahmen der Behörden / Träger öffentlicher Belange (Ifd. Nrn. 8b, 10c, 10d, 10e, 10f, 10g) zu den Entwürfen werden gemäß Anlage A2 Pkt. 2 berücksichtigt. Die Stellungnahmen der Behörden / Träger öffentlicher Belange (Ifd. Nrn. 7, 8c, 10b, 10h, 11b, 11c) zu den Entwürfen werden gemäß Anlage A2 Pkt. 2 zurückgewiesen.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu der Planzeichnung, zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplans werden gemäß der Anlage A2 Pkt. 3 beschlossen.
4. Der Bebauungsplan Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“ wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Gleichzeitig wird die 245. Änderung des Flächennutzungsplans "Wohnbaufläche Charlottenstraße / Augustastraße" im Parallelverfahren laut Änderungsplan und Begründung abschließend beschlossen.
6. Nach Eingang der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans sind diese Genehmigung gemäß § 6 (5) BauGB und der Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung sind gemäß §§ 10 (3) und 6 (5) BauGB bereitzuhalten.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Erschließungsmaßnahmen werden durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht. Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen liegen nach einer überschlägigen Kostenschätzung bei etwa 390.000,- € (inkl. MwSt, ohne Bauverwaltungskosten).

Für die Unterhaltung der Anlagen ist mit jährlich etwa 2.000,- € zu rechnen.

Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten in Höhe von ca. 3.250,- € an.

Die zu erwartenden kapitalisierten Pflegekosten für die Unterhaltung des Spielplatzes für die Stadt Bielefeld durch den Umweltbetrieb betragen nach grober Abschätzung ca. 2.000,- € / Jahr, die Folgekosten für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb 580,- € / Jahr.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler 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.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag liegt vor.

Geförderter Wohnungsbau:

Im südlichen Teil des Plangebietes (3-geschossige Gebäude) sollen 15 Wohneinheiten öffentlich gefördert werden. Der Anteil dieser Wohnungen an der Gesamtzahl erfüllt damit die Quote von mindestens 25%.

**Begründung zum Beschlussvorschlag:**Zu 1.:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan, der Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss (vgl. Drucksachen-Nr. 3446/2014-2020) – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Brackwede – am 20.09.2016 gefasst.

Im November/Dezember 2016 erfolgte daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt in der Zeit vom 14. November bis einschließlich 02. Dezember eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 24. November ein Unterrichts- und Erörterungstermin. Im Zeitraum Ende September bis Mitte November 2016 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den beiden Bauleitplanverfahren statt.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Stellungnahmen sind in der **Anlage A1** dargestellt und wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Zu 2.:

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung sowie der Ämterabstimmung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Am 06.03.2018 (vgl. Drucksachennummer 6134/2014-2020) wurden vom Stadtentwicklungsausschuss die Entwurfsbeschlüsse zur 245. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“, nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Brackwede am 01.03.2018, gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Entwürfe der 245. Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplans Nr. I/Q 26 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.05.2018 bis einschließlich 11.06.2018 sind 38 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen. Zum Bebauungsplan wurden aus der Öffentlichkeit im Wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgebracht zu

- der Erschließung des Plangebietes
- der Verschärfung der bereits vorhandenen Verkehrsprobleme auf den angrenzenden öffentlichen Straßen
- den vorhandenen Bäumen südlich des Plangebietes
- artenschutzrechtlichen Belangen
- den Lärmreflexionsauswirkungen durch die Neubauplanung auf die Bestandsbebauung entlang der Osnabrücker Straße

Die Anregungen sind in ausführlicher Form in **Anlage A2 unter Punkt 1** dargestellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.04.2018 bis einschließlich 25.05.2018. Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen zu

- der Kompensationsmaßnahme (bzw. zukünftige Kompensationsmaßnahmen)
- der Anbindung an den ÖPNV
- den Grundstückseinfriedungen
- der Raumwärmeversorgung
- artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
- der Erschließung des Plangebietes
- einer Verdichtung der Bebauung

Die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen sind in **Anlage A2 unter Punkt 2** ausführlich dargestellt.

### Zu 3.:

Die von der Verwaltung in der **Anlage A2 unter Punkt 3** vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen haben überwiegend einen klarstellenden, redaktionellen Charakter.

Die wesentliche Änderung betrifft die Grenze des Geltungsbereiches. Zur Vergrößerung des Abstandes zu der südlich angrenzenden Waldfläche wurde die geplante Fortführung der Charlottenstraße (und damit einhergehend die Grenze des Geltungsbereiches) nach Norden verschoben. Ebenfalls wurde die maximale Breite der Verkehrsfläche von 6,0 m auf 5,50 m reduziert. Generell wird darauf hingewiesen, dass die südlich angrenzenden Waldflächen einer forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, dennoch soll dem Schutz der vorhandenen Eichen Rechnung getragen werden. Hierzu soll durch einen Baumsachverständigen im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft werden, welche Bäume grundsätzlich (auch vor dem Hintergrund der Verkehrssicherheit sowie der Standfestigkeit) zu erhalten wären. In Abstimmung zwischen dem zuständigen Fachamt, dem Erschließungsplaner und dem Baumsachverständigen könnten dann geeignete Maßnahmen (z.B. Engstellen, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung) zum Erhalt der Bäume getroffen werden.

Die Grundzüge der Planung sind durch die vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen der Verwaltung nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge hätten, sind hiermit nicht verbunden.

Die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. I/Q 26 wurden entsprechend angepasst.

### Zu 4., 5. und 6.:

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die 245. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Charlottenstraße / Augustastraße“ abschließend zu beschließen sowie den Bebauungsplan Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“ als Satzung zu beschließen.

### Kurzfassung der Ziele und Zwecke der Planung:

#### *Örtliche Gegebenheiten:*

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Charlottenstraße / Augustastraße“ liegt im Stadtbezirk Brackwede, Ortsteil Quelle, und befindet sich südlich der Osnabrücker Straße, östlich des Wohngebiets an der Augustastraße, nördlich der Charlottenstraße und westlich des Waldgebiets. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,2 ha und wird momentan landwirtschaftlich genutzt. In dem Plangebiet selbst befindet sich keine Bebauung.

Die äußere Erschließung erfolgt von Westen über die Augustastraße und die Charlottenstraße.

Die westlich und nördlich angrenzende Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Östlich und südlich des Plangebietes grenzen Waldflächen an.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld-West. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. I/Q 26 wird die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes für das gesamte Bebauungsplangebiet zurückgenommen. Gleichzeitig wird für den gesamten Bereich des Bebauungsplangebietes die Darstellung des Entwicklungszieles 6 (temporäre Erhaltung, vgl. S. D 19/20) mit Rechtskraft des Bebauungsplanes aufgehoben.

#### *Planungsziele:*

Die Zielsetzung der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 besteht darin, der Wohnungsnachfrage in Bielefeld durch Neuausweisung von Wohnbauflächen auf bislang un bebauten Flächen im Stadtbezirk Brackwede, Ortsteil Quelle, Rechnung zu tragen. Die Siedlungsansätze an der Charlottenstraße / Augustastraße werden durch die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau nach Osten hin erweitert. Die Festsetzungen orientieren sich an der umliegenden Wohnbestandsbebauung, damit sich die geplante Wohnbebauung in das Stadtgefüge einfügt.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird mit Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten und Doppelhäusern bebaut, im südlichen Bereich sind drei Mehrfamilienhäuser (u.a. für den sozialen Wohnungsbau) vorgesehen.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über eine neu geplante Erschließungsstraße erfolgen.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“ notwendig.

#### *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:*

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Landwirtschaftliche Fläche“ und „Geeigneter Erholungsraum“ dar.

Zur Umsetzung der o. g. städtebaulichen Zielsetzungen für die Fläche „Charlottenstraße / Augustastraße“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die statt wie bisher „Landwirtschaftliche Fläche“ und „Geeignete Erholungsräume“ die Neudarstellung von „Wohnbaufläche“ zum Gegenstand hat. Sie wird als 245. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und erfolgt parallel zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Charlottenstraße / Augustastraße“.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage

<b>A1</b>	<p><b>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“ sowie 245. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Charlottenstraße / Augustastraße“</b></p> <p><b>Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</li> <li>- Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</li> <li>- Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB</li> </ul>
<b>A2</b>	<p><b>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“ sowie 245. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Charlottenstraße / Augustastraße“</b></p> <p><b>Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit</li> <li>- Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</li> <li>- Änderungsvorschläge der Verwaltung</li> </ul>
<b>B</b>	<p><b>245. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Charlottenstraße / Augustastraße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plandarstellung</li> <li>- Begründung</li> </ul> <p><b>Abschließender Beschluss</b></p>
<b>C</b>	<p><b>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan Satzung – Nutzungsplan</li> <li>- Bebauungsplan Satzung – Gestaltungsplan</li> <li>- Rechtsgrundlagen</li> <li>- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise</li> </ul> <p><b>Satzung</b></p>
<b>D</b>	<p><b>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begründung</li> </ul> <p><b>Satzung</b></p>
<b>E</b>	<p><b>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umweltbericht (Stand: Oktober 2018)</li> </ul>