

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	28.02.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	05.03.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 25 "Wohnen östlich der Siebenbürger Straße" für das Gebiet im Wesentlichen östlich der Siebenbürger Straße und westlich der Grünanlage nördlich des Wellbachs im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Heepen -

Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens:

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

keine

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können im Geschosswohnungsbau ca. 24 WE (Wohneinheiten) entstehen. Davon sollen mindestens sechs WE (25%) mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“ für das Gebiet im Wesentlichen östlich der Siebenbürger Straße und westlich der Grünanlage nördlich des Wellbachs ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Bebauungsplanvorentwurf vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

3. Für die Neuaufstellung 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 Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf einer privaten Projektentwicklung veranlassten Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld auf Kosten des Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist hierzu geschlossen worden. Vom Vorhabenträger sind auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten sowie für vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen zu tragen.

Geförderter Wohnungsbau

Die 25% Quote zum geförderten Wohnungsbau soll umgesetzt werden. Von den 24 geplanten Wohnungen sollen mindestens sechs öffentlich gefördert werden. Eine Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Der Planbereich liegt an der Schnittstelle der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. III/3/28.00 und Nr. III/3/38.00. Festgesetzt sind hier neben Flächen eines Reinen Wohngebiets mit einer Sammelgaragenanlage, ein Kinderspielplatz sowie ein Kindergarten. Um Flächen zur Umsetzung von Wohnbebauung zu mobilisieren und die erforderlichen Stellplätze neu zu ordnen sowie Erweiterungsmöglichkeiten für die Kindertagesstätte zu eröffnen soll das bestehende Planungsrecht auf ca. 1,7 ha geändert werden.

zu 2.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 25 dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG liegen nicht vor. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 25 soll somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

zu 3.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB kann im beschleunigten Verfahren grundsätzlich verzichtet werden; in einem solchen Fall ist der Öffentlichkeit dann die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen. Angesichts der Bedeutung des Vor-

habens für die Bürgerschaft und um die weiteren Abwägungsgrundlagen/-materialien für das Planverfahren zu sammeln, wird aber vorgeschlagen, die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB auf Grundlage der vorgestellten Vorentwurfsplanung für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 25 durchzuführen.

zu 4.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB kann bei der Anwendung des § 13a BauGB verzichtet werden. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird erwartet, dass die Planung aus Umweltsicht insgesamt vertretbar ist.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Der Planbereich liegt an der Schnittstelle der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. III/3/28.00 und Nr. III/3/38.00. Festgesetzt sind hier neben Flächen eines Reinen Wohngebiets mit einer Sammelgaragenanlage, ein Kinderspielplatz sowie ein Kindergarten. Um Flächen zur Umsetzung von Wohnbebauung zu mobilisieren und die erforderlichen Stellplätze neu zu ordnen sowie Erweiterungsmöglichkeiten für die Kindertagesstätte zu eröffnen soll das bestehende Planungsrecht auf ca. 1,7 ha geändert werden.

zu 2.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 25 dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG liegen nicht vor. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 25 soll somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

zu 3.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB kann im beschleunigten Verfahren grundsätzlich verzichtet werden; in einem solchen Fall ist der Öffentlichkeit dann die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen. Angesichts der Bedeutung des Vorhabens für die Bürgerschaft und um die weiteren Abwägungsgrundlagen/-materialien für das Planverfahren zu sammeln, wird aber vorgeschlagen, die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB auf Grundlage der vorgestellten Vorentwurfsplanung für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 25 durchzuführen.

zu 4.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB kann bei der Anwendung des § 13a BauGB verzichtet werden. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird erwartet, dass die Planung aus Umweltsicht insgesamt vertretbar ist.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Um das Angebot an Wohnraum im Stadtteil Baumheide weiter zu differenzieren und an die geänderten Wohnbedürfnisse der Bewohnerschaft anzupassen bereitet der Vorhabenträger im Rahmen des Projekts „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ u. a. die Nachverdichtung durch Geschosswohnungsbau im Bereich der Siebenbürger Straße vor. Hier soll anstelle eines Garagenkomplexes ein ergänzender Neubau mit u. a. familiengerechten und barrierefreien Wohnungen entstehen. Der geltende Bebauungsplan Nr. III/3/28.00 sieht eine Bebauung in diesem Bereich bislang nicht vor.

In der Stadt Bielefeld besteht eine allgemein hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere an Mietwohnungen unterschiedlicher Größe im unteren und mittleren Preissegment sowie an barrierefreien seniorengerechten Mietwohnungen. Das Wohnquartier im Bereich Siebenbürger Straße ist durch Geschosswohnungsbauten der 1960er Jahre geprägt und gut in das örtliche Straßen-, Wege- und Grünflächennetz eingebunden. Zudem weist es eine günstige Lage zu zentralen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten etc. auf. Insbesondere das Versorgungszentrum Baumheide mit Anschluss an den ÖPNV ist mit einer Entfernung von ca. 300 m auch gut zu Fuß bzw. mit Rad aus dem Plangebiet heraus zu erreichen. Die geplante Ergänzung des bestehenden Wohnungsangebots innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereichs ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um Flächenreserven im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu mobilisieren.

Darüber hinaus plant die Stadt Bielefeld eine bauliche Erweiterung der am Rand des Wohngebiets liegenden städtischen Kindertagesstätte „Großer Wiel“. Die hier bestehende räumlich beengte Situation für die Mitarbeitenden soll beseitigt sowie die Ausstattung insbesondere im Hinblick auf die U-3-Betreuung verbessert werden. Geplant ist hierfür ein Erweiterungsbau, in dem Räumlichkeiten für Mitarbeitende (Büro, Besprechungsraum) sowie ein Schlafräum für U-3-Kinder, WC und Wickelraum untergebracht werden sollen. Diese bauliche Erweiterung ist von den Festsetzungen des hier geltenden Bebauungsplans Nr. III/3/38.00 ebenfalls nicht gedeckt.

Wesentliche mit der Planung verfolgte Ziele liegen aus den genannten Gründen in der Mobilisierung gut erschlossener Innenentwicklungspotenziale zur Deckung des Wohnungsbedarfs sowie in der Sicherung und Verbesserung vorhandener Betreuungsangebote für Kinder im Gebiet. Vorbereitet wird in diesem Rahmen die innere Weiterentwicklung der Wohnsiedlung Siebenbürger Straße. Die Planung soll sich dabei verträglich in das bebaute Umfeld einfügen und auf Basis des bestehenden Erschließungssystems umgesetzt werden. Wesentliche Änderungspunkte liegen insofern in der Neuaufnahme einer überbaubaren Fläche entlang der Siebenbürger Straße, der Erweiterung der überbaubaren Flächen im Bereich der KiTa sowie in einer teilweisen Anpassung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Die Plankonzeption berücksichtigt den ergänzenden Neubau eines Wohngebäudes im Bereich des heutigen Garagenkomplexes zwischen Siebenbürger Straße und Spielplatz. Umgesetzt werden soll ein ca. 50 m langer viergeschossiger Baukörper mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von ca. 12 m. Für eine entsprechende Gliederung entlang der Siebenbürger Straße ist eine versetzte Anordnung des Gebäudes geplant. Ziel ist die Unterbringung von ca. 24 barrierefreien Wohnungen, die über einen Laubengang erschlossen werden. Untergebracht werden sollen entsprechende des Bedarfs Wohnungstypen/-größen für verschiedene Zielgruppen. Die Lage des neuen Baukörpers ist so geplant, dass weitgehend ein Erhalt des angrenzenden Baumbestands möglich ist. Stellplätze und Garagen sind wohnungsnah auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie entlang des südlichen Straßenstichs vorgesehen.

Die im östlichen Plangebiet liegende Kindertagesstätte soll um einen eingeschossigen, ca. 120 m² großen Erweiterungsbau im Norden des Bestandgebäudes ergänzt werden. Infolgedessen können dort einzelne Bäume nicht erhalten werden. Die südlich des Gebäudes angeordneten

Außenanlagen verbleiben unverändert. Ebenso werden die Erschließung von Nordwesten sowie die dort ebenfalls untergebrachten Stellplätze beibehalten.

Alle weiteren vom Geltungsbereich erfassten Gebäude, der Spielplatz und vorhandene Fuß-/Radwegebeziehungen sowie die bestehende Erschließung und im Straßenraum angeordnete Stellplätze werden bestandsorientiert erfasst und gesichert.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld,

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“

- **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise**

Stand: Vorentwurf; Januar 2019

B

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“

- **Allgemeine Ziele und Zwecke**

Stand: Vorentwurf; Januar 2019