

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	09.05.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	21.05.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 "Wohngebiet Auf der Breede" für einen Teilbereich östlich der "Fredeburger Straße", südlich "Lipper Hellweg", westlich der "Selhausenstraße" im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

- Stadtbezirk Stieghorst -

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Überschlägige Kostenschätzung, erstellt auf Basis des Entwurfs:

- Laufende Kosten von 750,- € pro Jahr für die Unterhaltung neu zu verlegender Kanalanlagen
- Kosten von ca. 175.000,- € für die Erstellung der Schmutzwasserkanalisation
- Kosten von ca. 82.500,- € (50% von 165.000,- €) für die Erstellung der Regenwasserkanalisation
- Erhöhung der laufenden Kosten für den Unterhalt der aufgewerteten Spielplatzfläche um ca. 770,- € pro Jahr sowie Erhöhung der Miet- und Pachtzahlungen an den ISB um 136,- € pro Jahr

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

BV Stieghorst 22.03.2018, TOP 7, 6278/2014-2015, Aufstellungsbeschluss
StEA 17.04.2018, TOP 22.1, 6278/2014-2015, Aufstellungsbeschluss

Hinweis: Bei der Umsetzung der Planung können 10 bis 20 neue Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und ggf. einem Mehrfamilienhaus entstehen. 25% dieser Wohneinheiten sind im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus zu erstellen.

Beschlussvorschlag:

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“ für einen Teilbereich östlich der "Fredeburger Straße", südlich "Lipper Hellweg", westlich der "Selhausenstraße" wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Dies ist ortsüblich gemäß § 3 (2) BauGB bekannt zu machen.
3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung einzuholen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.) - 3.)

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.04.2018 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Stieghorst am 22.03.2018 für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 "Wohngebiet Auf der Breede" für einen Teilbereich östlich der "Fredeburger Straße", südlich "Lipper Hellweg", westlich der "Selhausenstraße" den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 3 (1) BauGB vom 28.05.2018 bis einschließlich 15.06.2018 im Bauamt sowie online unter www.bielefeld.de (Rubrik „Planen, Bauen und Wohnen“) eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 06.06.2018 in der Mensa der Grundschule Hillegossen statt.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange sind in der **Anlage A** der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde der Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Der Bebauungsplan ist nunmehr als Entwurf zu beschließen und für die Dauer eines Monats gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen, zudem sind gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Kurzfassung der Planungsziele:

Der seit 1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“ setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Diese Festsetzung ist seither nicht umgesetzt worden. Zurzeit stellt sich die betroffene Fläche als mit Fichten bestandene Baulücke innerhalb umgebender Wohnbaugrundstücke dar.

Aufgrund der ungünstigen Randlage der Fläche und seiner insgesamt schlechten Erreichbarkeit, wurde der Spielplatz bis dato nicht ausgebaut. Aus grünplanerischer Sicht ist ein Ausbau zukünftig nicht zu erwarten und wird als nicht notwendig und sinnvoll erachtet.

Auf Antrag eines privaten Projektentwicklers zur Umwandlung der rd. 3.000 m² großen festgesetzten öffentlichen Grünfläche in Wohnbauland, ist eine Prüfung des Bedarfes für einen Spielplatz an diesem Standort verwaltungsintern erfolgt. Aus Sicht der Grünplanung kann der potenzielle Spielplatzstandort aufgegeben werden, wenn im Gegenzug eine Aufwertung / Vergrößerung eines anderen Spielplatzes in der näheren Umgebung erfolgt (die Aufwertung soll für den Spielplatz nördlich der Straße Löllmannshof erfolgen). Die heute brachliegende Fläche soll daher planungsrechtlich zugunsten einer wohnbaulichen Nachverdichtung zur Verfügung gestellt werden.

Die Fläche bietet sich als stadtnaher Bereich in integrierter Lage für eine wohnbauliche Nutzung an. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von kleineren Baulandflächen im Innenbereich, ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Da die Voraussetzungen zur Anwendung dieser Vorschrift gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert werden.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Westlich, nördlich und östlich schließen weitere Wohnbauflächen an. Für den südlichen Teilbereich stellt der Flächennutzungsplan untergeordnet „Fläche für Wald“ dar (rd. 0,17 ha). Südlich des Geltungsbereiches wird die Darstellung von Waldflächen fortgeführt.

Damit ist die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“ überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, nur in einem untergeordneten Teilbereich steht die Darstellung als „Fläche für Wald“ der Planung entgegen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Städtebaulich wird eine Aktivierung der bislang noch unbebauten Restfläche zu Wohnbauzwecken befürwortet. Die Planung wird daher insgesamt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Bestehendes Planungsrecht

Der bestehende Bebauungsplan Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“ aus dem Jahr 1993 setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung im Wesentlichen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ sowie im Süden Waldflächen fest. Die Zuwegung von der Selhausenstraße ist bis zur festgesetzten Spielplatzfläche als „Für Anlieger befahrbarer Wohnweg“ (private Verkehrsfläche) vorgesehen und mündet dort in einer Wendeanlage.

Die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Wohnbereiche sind als reines Wohngebiet in Form einer Einzelhausbebauung festgesetzt. Für die Bebauung werden maximal zwei Vollgeschosse sowie eine Dachneigung zwischen 40° bis 48° zugelassen. Zudem enthält der Bebauungsplan eine Wohneinheitenbeschränkung von zwei Wohneinheiten je Einzelhaus. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von 15 m x 12 m großen Einzelbaufeldern ausgebildet.

Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen einen ca. 25 Jahre alten, durchgewachsenen Fichtenbestand sowie im Norden Baugrundstücke, die heute nur zum Teil bebaut sind. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen bestehenden Anschluss an die östlich verlaufende Selhausenstraße. Da das Gelände westlich der Selhausenstraße stark ansteigt, wird das Plangebiet in diesem Bereich über einen von Norden hereinführenden, zum Teil parallel zur Kreisstraße verlaufenden Fahrweg, erschlossen, der sich zur Überwindung des Niveauunterschiedes mittels einer Stützwand von der Selhausenstraße absetzt. Die Fahrbahnbreite beträgt heute rd. 3,00 m, mit einer im Schnitt rd. 2,00 m breiten bergseitigen Abböschung sowie einer begrüneten Bankette entlang der Stützmauer in rd. 0,5 m Breite. Das Plangebiet ist mit seiner Lage am Rande des Teutoburger Waldes insgesamt durch seine Hanglage und einem nach Osten hin abfallenden Gelände geprägt. Insgesamt fällt das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches von Westen nach Osten im Schnitt um rd. 7,00 m auf einer Länge von ca. 40,00 m ab.

Mit dem Nahversorgungszentrum an der Detmolder Straße / Oerlinghauser Straße in rd. 300 m nördlicher Richtung ist eine sehr gute Versorgung mit Gütern des alltäglichen Bedarfs gegeben. In rd. 470 m nordöstlicher Richtung befindet sich das Bürgeramt sowie die Grundschule Hillegossen, in rd. 550 m nördlicher Richtung mit dem „Leuchtturm Bielefeld“ der nächstgelegene Kindergarten

(dreigruppig). Mit einer Bushaltestelle am Lipper Hellweg in rd. 250 m fußläufiger Entfernung besteht zudem eine gute ÖPNV-Anbindung. In rd. 300 m nordöstlicher Richtung befindet sich das Freibad Hillegossen. Insgesamt liegt das Plangebiet somit in einer sehr gut integrierten Lage und eignet sich daher im besonderen Maße für eine wohnbauliche Nutzung.

Planungskonzept

Das Bebauungskonzept zur Entwicklung des Plangebietes sieht eine Neubetonung der exponierten Hanglage durch ein Ensemble von bis zu sieben Stadthäusern in einer modernen Architektursprache vor. Durch längs zum Hang gerichtete schmale Grundrisse von 7,00 m x 12,00 m entsteht eine offene Bebauungsstruktur, die die vorhandene Topografie aufgreift und neue Blickbezüge zum östlichen Landschaftsraum ermöglicht. Um im Plangebiet auch Mietwohnungen als öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau realisieren zu können, besteht zudem die Möglichkeit ein Mehrfamilienhaus mit bis zu acht Wohneinheiten zu errichten.

Die Wohngebäude werden straßenseitig von Osten durch einen überdachten Eingangsbereich, der ins Untergeschoss führt, erschlossen. Hierbei wird das Untergeschoss wie ein Keller teilweise in den Hang gebaut, wodurch im hinteren Bereich fensterlose (Keller-) Räume entstehen. Aufgrund der nach Westen ansteigenden Topografie, weist die Bebauung somit straßenseitig drei aufgehende Fassadengeschosse sowie hangseitig zwei Fassadengeschosse auf. Als Gebäudeabschluss ist auf den mit Flachdächern ausgeführten Gebäuden, ein gegenüber den darunterliegenden Geschossen deutlich zurückspringender Aufbau vorgesehen, sodass neben einem zusätzlichen Wohnraum eine großzügige Dachterrasse entsteht.

Der ruhende Verkehr soll in erster Linie auf den privaten Grundstücksflächen in Garagen in den Gebäudezwischenräumen untergebracht werden. Dabei soll auf Ebene der Erschließungsstraße eine geschlossene Bebauungswirkung explizit verhindert werden, sodass die Garagen hinter die vordere Kante des Wohngebäudes abrücken sollen. Eine zusätzliche Stellplatzmöglichkeit soll zudem in Form offener Stellplätze bzw. in Form von Carports ermöglicht werden.

Im Süden des Plangebietes ist bereits heute ausparzelliert eine Wendemöglichkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die Erschließung des Plangebietes wie bisher über den bestehenden Fahrweg an der Selhausenstraße erschlossen werden. Abstimmungsgespräche vorab haben ergeben, dass bei Ausbau des Stichweges auf mind. 3,50 m Breite sowie bei Ausbau des oberen Straßenabschnittes auf 5,50 m Breite, einer privaten Erschließungsstraße zugestimmt werden kann.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Gebietes wird durch eine öffentliche Kanalisation erfolgen. Das Oberflächenwasser kann dabei über einen Absturzschaft die Selhausenstraße querend dem östlich verlaufenden Selhausenbach zugeleitet werden. Zur Sicherung der Entwässerung ist mit dem Vorhabenträger ein Erschließungsvertrag für die Planung und den Bau der öffentlichen Kanalisation abzuschließen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde auf Anregung der Politik sowie der Nachbarschaft im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 (1) BauGB auch eine alternative nördliche Erschließung geprüft. Die Umsetzung war jedoch aufgrund von fehlender Verfügbarkeit der entsprechenden Flurstücke nicht möglich, sodass zugunsten der Realisierbarkeit der Planung das bisher vorgesehene Erschließungskonzept weiterverfolgt wird.

Belange des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus

Der Bielefelder Wohnungsmarkt bleibt in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies weiterhin das öffentlich geförderte bzw. untere Mietpreissegment.

Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht 2017¹ bis 2020 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 25% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden.

Im Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll der Bau von etwa 10 bis 20 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus ermöglicht werden. Die Umsetzung der oben angesprochenen Quote von mindestens 25% der vorgesehenen Wohneinheiten für den geförderten Mietwohnungsraum soll durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen der Stadt und dem Projektentwickler zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde die Möglichkeit zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit aufgenommen, innerhalb dessen acht Wohnungen errichtet werden können, die den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus entsprechen. Es wird dabei bewusst keine zwingende Vorgabe zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses festgesetzt, da es dem privaten Projektentwickler zu überlassen ist, ob der erforderliche Anteil an sozial geförderten Wohnraum im Geschosswohnungsbau oder in Form von Mieteinfamilienhäusern zur Verfügung gestellt wird. Im Einzelfall kann auch die Eigentumsförderung für selbstnutzende Antragsteller genutzt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 340.000.- € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten).

Die Kosten betragen im Einzelnen:

- Schmutzwasserkanalisation: ca. 175.000.- €
- Regenwasserkanalisation: ca. 165.000.- €

Im Abwasserbeseitigungskonzept 2016 / Finanzplan 2018 sind keine Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen. Die Übernahme der Kosten durch den Projektentwickler wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert. Der nicht erschließungsbeitragsfähige Teil der Kanalkosten (bei Trennsystem volle Kosten der Schmutzwasserkanalisation und 50% der Kosten der Regenwasserkanalisation) wird dem Erschließungsträger von der Stadt Bielefeld erstattet.

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 750,- €.

Die im Plangebiet möglichen 20 Wohneinheiten erzeugen einen zusätzlichen öffentlichen Spielflächenbedarf von etwa 130 m². Zur Aufwertung / Erweiterung des Spielplatzes nördlich der

¹ Wohnungsmarktbericht 2017 der Stadt Bielefeld, S. 12. Stadt Bielefeld. November 2017.

Straße Löllmannshof (Anlagennummer 47001) sind hierfür vom Investor die entstehenden Kosten in einer Höhe von 11.000,- € vollständig zu tragen. Die Übernahme der Kosten ist vertraglich innerhalb des zum Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zu sichern. Durch die Aufwertung des Spielplatzes erhöhen sich die laufenden Kosten für dessen Unterhalt durch den Umweltbetrieb um ca. 770,- €/a sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den ISB um 136,- €/a.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12
„Wohngebiet Auf der Breede“**

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

B**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12
„Wohngebiet Auf der Breede“**

- Abgrenzungsplan des Geltungsbereichs
- Bebauungsplan Nr. III/Hi 12
- Bestandsplan
- Gestaltungsplan
- Straßenansicht und Querschnitt
- Nutzungsplan
- Textliche Festsetzungen

C**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12
„Wohngebiet Auf der Breede“**

- Begründung