

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	13.06.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.07.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 "Wohnen Petristraße/Hakenort" für das Gebiet südöstlich der Kreuzung Petristraße/ Hakenort, östlich der Straße „Hakenort“ und westlich der Kreuzung Heckstraße/ Liebigstraße im Vollverfahren sowie 251. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB

- Stadtbezirk Mitte -

- Entwurfsbeschluss

- Beschluss zur Durchführung Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Die Herstellungs- und kapitalisierten Pflegekosten, die der Stadt durch den Kompensationsbedarf entstehen, betragen 1152,67 Euro.

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

Aufstellungsbeschluss: BV Mitte 15.11.2018; TOP 6.1
 STEA 27.11.2018, TOP 4.1, Drucks.-Nr. 7070/ 2014-2020

Hinweis:

Bei Umsetzung der Planung können ca. 25 Wohneinheiten entstehen. Von diesen Wohneinheiten sollen 25 Prozent mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ für das Gebiet südöstlich der Kreuzung Petristraße / Hakenort, östlich der Straße „Hakenort“ und westlich der Kreuzung Heckstraße / Liebigstraße wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Gleichzeitig wird die 251. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Herausnahme einer Straßenverkehrsstrasse (Straßennetz I. und II. Ordnung) zwischen Heeper Straße (L 778) im Süden und Herforder Straße (B61) im Norden“ im Parallelverfahren laut Änderungsplan und Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes sind mit Text und Begründungen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage, gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

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. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wird abgeschlossen.

Für die Erschließung des Baugebietes sind keine zusätzlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich. Es entstehen hier keine zusätzlichen Folgekosten.

Die Herstellungs- und kapitalisierten Pflegekosten, die der Stadt durch den Kompensationsbedarf (siehe Kapitel 4.8) entstehen, betragen 1152,67 Euro.

Geförderter Wohnungsbau:

Seit Jahren besteht auch in Bielefeld eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht 2017¹ auch bis 2020 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll gemäß politischer Beschlusslage in allen Bebauungsplänen „künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“ Die Anwendung dieses Beschlusses soll in einem ergänzenden Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld geregelt werden.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu den Punkten 1.-4.:

Der Aufstellungsbeschluss zur 251. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB wurden am 27.11.2018 durch den Stadtentwicklungsausschuss, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 15.11.2018 beschlossen.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden wurde vom 05.01.-25.01.2019 durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 28.01.-15.02.2019 durchgeführt, der Erörterungstermin fand am 05.02.2019 im großen Ratssaal im Neuen Rathaus statt. Nach dem nun geplanten Entwurfsbeschluss sollen die Öffentlichkeitsbeteiligungen (Offenlage) gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB durchgeführt werden.

Planungsziele:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ liegt im Stadtteil Innenstadt im Bezirk Bielefeld-Mitte. Im Westen wird es durch die Straße Hakenort und im Norden durch die Petristraße begrenzt. Südlich und östlich grenzen Wohn-, westlich und nördlich Misch- und nordwestlich Gewerbenutzungen an. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung umfasst die Flurstücke 4, 7, 10, 145 (tlw.), 2257, 2148 (tlw.), 2258, 2170, 2037, 1989, 1988, 1987, 1986, 2035, 2034, 2033, 2032, 1809, 1808, 1805, 1806, 1199 sowie 1200, Flur 76 der Gemarkung Bielefeld. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,12 ha.

Die westliche, an der Straße Hakenort liegende, Bebauung ist bezogen auf einige Merkmale heterogen. Es existiert keine einheitliche Gebäudeausrichtung, sowohl die Geschossigkeit als auch die First- und Traufhöhen variieren und die Häuser haben unterschiedliche Dachformen. Ein gemeinsames Merkmal der westlichen Bebauung ist die offene Bauweise in Kombination mit dem Charakter einer Straßenrandbebauung. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, an der Petristraße, befindet sich ein großdimensioniertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhausgebäude und eine Baulücke mit Parkmöglichkeiten. Der östliche Teil des Plangebietes ist durch eine homogene zweigeschossige Reihenhausbebauung und eine daran anschließende Stellplatzanlage im Bereich der Heckstraße gekennzeichnet. Die Erschließung der Gebäude im Plangebiet erfolgt über die angrenzenden Straßen (Petristraße, Hakenort, Liebigstraße, Heckstraße). Es existiert keine rückwärtig gelegene Bestandsbebauung. Im Inneren des Plangebietes befinden sich Freiflächen, die das Potenzial für eine Nachverdichtung bieten.

In bauplanungsrechtlicher Hinsicht liegt das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1960 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/23.01, in den der Durchführungsplan 3/1 übergeleitet wurde. Davon ausgehend sind die Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß. Insbesondere soll keine Durchführung der Heckstraße zur Petristraße mehr erfolgen, wie es im Bebauungsplan Nr. III/3/23.01 vorgesehen ist.

Die planerische Absicht der Neuaufstellung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung zu schaffen. Damit soll der Wohnraumnachfrage in Bielefeld Rechnung getragen werden. Weiterhin sollen für die übrigen Flächen im Plangebiet die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächliche Nutzung angepasst werden. Um ein einheitliches Stadtbild zu wahren, werden sich die Festsetzungen an der Bestandssituation orientieren.

Zur Umsetzung der genannten Planungsziele ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ erforderlich.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Das Gebiet des o. a. Bebauungsplanes wird gemäß Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Diese wird jedoch zu einem großen Teil von der Darstellung einer „Verkehrsfläche des Straßennetzes II. Ordnung“ überlagert, die auf der Grundlage der damaligen Siedlungs- und Netzmodelle sowie der Optimierung dieser Modelle im Rahmen der Untersuchung zum „Generalverkehrsplan Raum Bielefeld“ fußt.

Die betreffende Verkehrsfläche ist Bestandteil des noch heute über wesentliche Streckenabschnitte im FNP dargestellten „mittleren Rings“; die Ringstraße wird teilweise über das bereits vorhandene Streckennetz sowie teilweise als Neutrassierung bzw. Planstraße, hier einschließlich Überlagerung des baulichen Bestandes geführt. Der im FNP dargestellte noch bestehende Streckenabschnitt des „mittleren Rings“ knüpft im Süden an die Detmolder Straße und im Norden an die Beckhausstraße an. Der frühere Ringschluss zur Wertherstraße wurde im Rahmen der Neuordnung des Straßennetzes im nordwestlichen Stadtgebiet zurückgenommen.

In diesem Zusammenhang stehen die Darstellung des genannten Streckenabschnittes des Straßennetzes im FNP und ferner eine entsprechende Festsetzung einer Verkehrsfläche im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. III/3/23.01 der beabsichtigten baulichen Nutzung bzw. städtebaulichen Entwicklung entgegen. Weiterhin wäre die Realisierung einer Planstraße im dichten wohnbaulich bzw. gewerblich genutzten Bestand sowie gegen den Willen der Grundstückseigentümer nicht mehr vermittelbar. Insgesamt wird die Verkehrsstraße als entbehrlich betrachtet.

Zu Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung ist für die Fläche des Plangebietes eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die auf den bisherigen Verkehrsflächen die Neudarstellung von „Wohnbaufläche“ zum Gegenstand hat. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll anstelle der Verkehrsfläche künftig die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgen.

Hierzu soll parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ zunächst der Streckenbereich der Straße II. Ordnung im Abschnitt Herforder Straße – Heeper Straße im FNP zurückgenommen werden. Da der Geltungsbereich der FNP-Änderung über den des Bebauungsplanes hinausgeht, wurde für die FNP-Änderung ein eigenständiger Umweltbericht erforderlich. Außerdem wurde ein verkehrliches Gutachten durchgeführt, welches die Verträglichkeit der Herausnahme der Verkehrsstraße innerhalb des Geltungsbereiches der 251. FNP-Änderung unter der Beachtung der Verkehrsverteilung und -belastung im umliegenden Straßennetz bestätigt.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich der 251. FNP.- Änderung um den Abschnitt der Straße „Am Stadtholz“ zwischen Herforder Straße im Norden und Eckendorfer Straße im Süden zurückgenommen und stattdessen um den Abschnitt zwischen Eckendorfer Straße und Werner-Bock-Straße erweitert.

Umweltprüfungen:

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sowie der 251. Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgten aufgrund der unterschiedlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes zwei Umweltprüfungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Umweltprüfung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes hatte zum Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Geschützte Arten nach BNatSchG, Pflanzen und Boden führt, da mit der Ausweisung des Gebietes als Wohnbaufläche und der Errichtung der Verkehrsflächen die vorhandenen Biotopstrukturen entfernt werden sowie die dauerhafte Versiegelung von Boden im Bereich der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen erforderlich wird. Die mit der Versiegelung erfolgende potenzielle Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sowie die geringfügige Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen aufgrund des Verlusts von Freiflächen stehen in einer funktionalen Beziehung, besitzen jedoch aufgrund ihrer Geringfügigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine verstärkten Auswirkungen auf die biologische Vielfalt nach sich ziehen.

Die Umweltprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplanes hatte zum Ergebnis, dass erhebliche Auswirkungen auf ökologisch hochwertige Bereiche durch die Planungen nicht zu erwarten sind.

Weiterhin bergen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes als auch die Änderung des Flächennutzungsplanes kein Risiko unvorhersehbarer, nicht im Rahmen der Umweltprüfungen betrachteter Auswirkungen.

Kaschel
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage

A

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ sowie 251. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Stand: Entwurf, März 2019

B

251. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Änderungsbereich
- Begründung

Stand: Entwurf; März 2019

C

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“

- Bebauungsplan-Entwurf – Nutzungsplan, Gestaltungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Stand: Entwurf; März 2019

D

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“

- Begründung

Planungsstand: Entwurf, Mai 2019

E1

251. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Umweltbericht

Stand: Entwurf, April 2019

E2**251. Änderung des Flächennutzungsplanes**

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: Entwurf, April 2019

F**251. Änderung des Flächennutzungsplanes**

-Verkehrsuntersuchung zur Entbehrlichkeit der Planstraße Innerer Ring zwischen Herforder Straße und Heeper Straße

Stand: Entwurf, März 2019

G**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00
„Wohnen Petristraße/Hakenort“**

- Umweltbericht

Stand: Entwurf, Mai 2019

G1**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00
„Wohnen Petristraße/Hakenort“**

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: Entwurf, Mai 2019