

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	10.10.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.10.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 "Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße" für eine Teilfläche östlich der Beckhausstraße und westlich der Huchzermeierstraße im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

- Stadtbezirk Schildesche -

- Entwurfsbeschluss

- Beschluss zur Durchführung der 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, Entwurfsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Haushalt Stadt Bielefeld:

Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf

Überschlägige Kostenschätzung, erstellt auf Basis des Vorentwurfs:

- Baukosten öffentliche Verkehrsflächen inkl. Parkplatz (inkl. MwSt.)	ca. 165.000,- €
- Folgekosten öffentliche Verkehrsflächen inkl. Parkplatz (inkl. MwSt.)	ca. 2.600,- €/Jahr
- Baukosten Beleuchtung (inkl. MwSt.)	ca. 12.500,- €
- Folgekosten Beleuchtung (inkl. MwSt.)	ca. 350,- €/Jahr
- Herstellung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen: (inkl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten)	ca. 41.000,- €
- Unterhaltung Entwässerungseinrichtungen:	ca. 210,- €/Jahr
- Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes;	ca. 19.440,- €
- Unterhaltung des aufgewerteten Spielplatzes:	ca. 1.400,- €/Jahr
- Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den ISB:	ca. 240,- €/Jahr
- Schülerbeförderung:	ca. 2.120,- €/Jahr

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

BV Schildesche 24.11.2016, TOP 8 / StEA 14.03.2017, TOP 22.1, Drucks. Nr. 4412/2014-2020

Aufstellungsbeschluss: BV Schildesche, 15.11.2018, TOP 10, StEA, 27.11.2018, TOP 28.1, Drucks.-Nr. 7461/2014-2020

Hinweis: Bei Umsetzung der Planung können in Mehrfamilienhäusern ca. 24 Wohneinheiten entstehen. Hiervon sollen mindesten 25 % mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeisterstraße“ für eine Teilfläche östlich der Beckhausstraße und westlich der Huchzermeisterstraße wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planung beruht auf einer städtischen Initiative zur Überplanung des ehemaligen Marktplatzes von Schildesche.

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf.

Für die Entwicklung einer Wohnbebauung im Plangebiet fallen nach einer überschlägigen Schätzung, die auf Basis des Vorentwurfs erstellt wurde, folgende Kosten an:

Technische Erschließung: Die Kosten für die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 41.000,- € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten). Für die Unterhaltung der geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 210,- €.

Kosten verkehrliche Erschließung: Die Herstellungskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen inkl. Parkplatz belaufen sich auf ca. 165.000,- €. Die Folgekosten betragen ca. 2.600,- €/Jahr. Für die Herstellung der Beleuchtung der Verkehrsflächen fallen ca. 12.500,- € an; die Folgekosten betragen ca. 350,- €/Jahr. Im weiteren Verfahren ist zu klären, inwieweit die Herstellungskosten ggf. anteilig vom künftigen Projektträger getragen werden.

Öffentliche Grünflächen inkl. Kinderspielplatz: Die Kosten für die Aufwertung des vorhandenen öffentlichen Spielplatzes betragen ca. 19.440,- €. Die Folgekosten für die Unterhaltung des aufgewerteten öffentlichen Spielplatzes für die Stadt Bielefeld durch den Umweltbetrieb betragen ca. 1.400,- €/Jahr und für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb ca. 240,- €/Jahr.

Schülerbeförderung: Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten in Höhe von ca. 2.120,- € an.

Des Weiteren entstehen der Stadt Bielefeld Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans und erforderlicher Fachgutachten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Kampfmittelüberprüfung, Baugrunduntersuchung).

Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Geförderter Wohnungsbau

Seit einigen Jahren besteht in Bielefeld eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll daher 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 ist eine Mehrfamilienhausbebauung mit insgesamt voraussichtlich 24 neuen Wohneinheiten vorgesehen. Entsprechend sollen im Plangebiet mindestens 6 Wohneinheiten mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden. Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird im Zusammenhang mit der Vergabe / Ausschreibung des Grundstücks vertraglich zwischen der Stadt und dem künftigen Investor (Projektentwickler) erfolgen.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

Zu 1. / 2. / 3.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.11.2018 - nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung am 15.11.2018 - den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 3 (1) BauGB vom 07.01.2019 bis einschließlich 25.01.2019 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 16.01.2019 in der kleinen Mensa der Martin-Niemöller-Gesamtschule, Apfelstraße 210, 33611 Bielefeld statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 10.12.2018 bis zum 25.01.2019.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sind in der **Anlage A** der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus den Beteiligungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet. Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Zum Entwurf wurde weiterhin ein Fachgutachten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) erstellt, das der Entwurfserstellung zugrunde gelegt wurde.

Der Bebauungsplan ist nunmehr als Entwurf zu beschließen und gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

Zu 4.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 überwiegend als Grünfläche dar. Die beiden schmalen Verbindungen des Plangebietes zur Huchzermeierstraße sind als Wohnbauflächen dargestellt, desgleichen ein kleiner Bereich im Norden des Plangebietes.

Die im südlichen und östlichen Teil des Bebauungsplangebietes Nr. II/2/14.03 vorgesehenen Festsetzungen – Allgemeines Wohngebiet und öffentliche Verkehrsflächen – lassen sich aus der Grünflächendarstellung des FNP nicht entwickeln.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ soll der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel ist die Änderung der Darstellung von Grünfläche zu Wohnbaufläche (s. **Anlage D**).

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. II/2/14.03 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Bereich des ehemaligen Schildescher Marktplatzes an der Beckhausstraße geschaffen werden. Der Marktplatz wird schon seit Jahren nicht mehr als solcher genutzt; der Wochenmarkt ist inzwischen auf den Kirchplatz in die Ortsmitte umgezogen. Da auch die bestehende Parkplatzanlage auf dem ehemaligen Marktplatz in der vorhandenen Größe nicht erforderlich ist, bietet sich hier die Möglichkeit, die Flächen neu zu ordnen und zum Teil einer neuen Nutzung und Bebauung zuzuführen.

Vor dem Hintergrund, dass in Bielefeld seit geraumer Zeit eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum besteht, die sich mit dem allgemeinen Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahren noch verstärken wird, beabsichtigt die Stadt Bielefeld, im östlichen Bereich der stadteigenen Fläche eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Der Standort bietet aufgrund der bestehenden Infrastruktur sehr gute Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung. Darüber hinaus soll der Spielplatz innerhalb einer öffentlichen Grünfläche und eine platzartige öffentliche Verkehrsfläche mit Parkmöglichkeiten für 25-30 Kfz planungsrechtlich gesichert werden.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. II/2/14.03 zugrunde liegt, sieht im östlichen Teil des Plangebietes eine Mehrfamilienhausbebauung in Form einer zweigeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss vor, die sich dreiseitig um einen Hof gruppiert.

Die Erschließung der Gebäude soll von der Beckhausstraße aus über den öffentlichen Parkplatz erfolgen. Es ist eine Ringerschließung vorgesehen, die – unter Einbeziehung der beiden vorhandenen Parkplatzzufahrten - an der südlichen Grenze des derzeitigen Parkplatzes, der westlichen Grenze des geplanten Wohngebietes und der nördlichen Grenze des Parkplatzes verlaufen soll.

Der Parkplatz und die Grünfläche werden in reduzierter Form erhalten. Der Spielplatz bleibt unverändert; er wird im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens jedoch aufgewertet. Des Weiteren soll der prägende Gehölzbestand an den Rändern des Plangebietes weitgehend erhalten werden.

Umweltprüfung

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung) handelt, soll der Bebauungsplan Nr. II/2/14.03 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sein.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“

Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

- Gestaltungsplan, Varianten 1 und 2 - **Vorentwurf**- (Stand: Oktober 2018), Verkleinerung
- Nutzungsplan, Varianten 1 und 2 - **Vorentwurf**- (Stand: Oktober 2018), Verkleinerung
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Teilnahmeverfahren /
Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

(Planungsstand: September 2019)

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“

Bebauungsplan - Entwurf -

- Übersichtsplan
- Gestaltungsplan, Nutzungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

(Planungsstand: September 2019)

C

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“

Begründung - Entwurf -

(Planungsstand: September 2019)

D

Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung § 13a BauGB

Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 7/2019 „Wohnbaufläche Beckhausstraße / Huchzermeierstraße“)

(Planungsstand: August 2019)

Hinweis / Anmerkung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, erstellt. Die wichtigsten Inhalte und Ergebnisse des Gutachtens sind in der Begründung erläutert. Das Gutachten wird zur öffentlich Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB mit ausgelegt.