

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Sennestadt</b>	28.11.2019	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	28.01.2020	öffentlich

<b>Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)</b>	
<p><b>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“ für die Fläche zwischen Paracelsusweg, Semmelweisweg, Werkhofstraße und der „Grünen Mitte“ von Eckardtsheim, gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren</b></p> <p><b>- Stadtbezirk Sennestadt -</b></p> <p><b>- Entwurfsbeschluss</b></p> <p><b>- Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB</b></p>	
<b>Betroffene Produktgruppe</b>	
11 09 02 Teilräumliche Planung	
<b>Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen</b>	
Schaffung von Planungsrecht	
<b>Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan</b>	
Keine	
Hinweis: Bei Umsetzung der Planung werden voraussichtlich etwa 15 Wohneinheiten entstehen. 25 % dieser Wohneinheiten sind im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus zu erstellen. Dies entspricht 4 Wohneinheiten.	
<b>Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)</b>	
Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen: Bezirksvertretung Sennestadt, 22.11.2018, Stadtentwicklungsausschuss 27.11.2018, Ö 30.2, Drucksachen-Nr. 7498/2014-2020	
<b>Beschlussvorschlag:</b>	
<p>1. Der Bebauungsplan Nr. I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“ für die Fläche zwischen Paracelsusweg, Semmelweisweg, Werkhofstraße und der „Grünen Mitte“ von Eckardtsheim wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.</p>	
<b>Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)</b>	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung 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.
3. 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. Einer der Eigentümer hat sich verpflichtet, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren Erschließung des Plangebiets (Ausbau der Werkhofstraße) sollen durch Vertrag gemäß § 111 BauGB den durch diese Maßnahme Begünstigten übertragen werden.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Spath + Nagel erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

### **Geförderter Wohnungsbau**

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen.

Mit dem Bebauungsplan soll der Bau von etwa 15 Wohnungen ermöglicht werden. Eine detaillierte Regelung zur Festlegung und Umsetzung der Quote an gefördertem Wohnungsbau wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor zum Satzungsbeschluss erfolgen. Gemäß der o.g. politischen Beschlusslage sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/St 56 4 Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus zu errichten.

### **Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:**

#### **Zu 1.**

Mit dem Bebauungsplan I/St 57 soll – in Verbindung mit den parallel aufgestellten Bebauungsplänen I/St 56 und I/St 58 sowie der 198. Änderung des Flächennutzungsplans – Baurecht für Wohnungsangebote sowie für die Einordnung von Arbeitsplätzen in Eckardtsheim geschaffen werden, als Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs in der Sennestadt und zur Stabilisierung der Ortschaft Eckardtsheim. Mit der Planung sollen die besonderen landschaftlichen Qualitäten Eckardtsheims erhalten und gesichert werden.

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erörtert und Stellungnahmen dazu eingeholt. Unter Berücksichtigung dieser Stellungnahmen sowie der Ergebnisse von Gutachten zum Artenschutz und zur Erschließung wurde die jetzt vorliegende Entwurfsfassung erarbeitet.

#### **Zu 2 und 3.**

Das Erfordernis einer öffentlichen Auslegung und einer Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Bekanntmachung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ergibt sich unmittelbar aus dem Gesetz. Wichtige Gründe für eine Verlängerung der Frist von einem Monat liegen nicht vor. Der Bebauungsplan Nr. I/St 57 soll im beschleunigten

Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Plangebiet liegt innerstädtisch im Siedlungsraum. Die zulässige Grundfläche liegt, auch in Verbindung mit den parallel aufzustellenden Bebauungsplänen I/St 57 und I/St 58 unterhalb von 20.000m<sup>2</sup>. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor.

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

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für weite Teile der Ortschaft Eckardtsheim Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „von Bodelschwingh'sche Stiftungen Bethel“ dar. Ein Änderungsverfahren, das für den Geltungsbereich des Bebauungsplans I/St 57 eine gemischte Baufläche darstellt, wurde im Jahr 2010 eingeleitet. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, erfolgt die FNP-Änderung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans. Da die FNP-Änderung einen erheblich größeren Bereich umfasst, als der Bebauungsplan, wird dazu eine gesonderte Beschlussvorlage erstellt.

Die FNP-Änderung erfolgt auf Basis der Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim.

### **Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte**

Der Bebauungsplan I/St 57 soll dazu beitragen, den vormaligen Anstandsstandort Eckardtsheim durch Ergänzung um nicht anstandsgebundene Wohnungsangebote und Arbeitsplätze zu einer durchmischten Ortschaft zu entwickeln. Damit soll ein Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs geleistet und der Erhalt der vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen abgesichert werden. Das Plangebiet umfasst rund 1,6 ha. Es handelt sich um eine teilweise bebaute Fläche am Rand des Kernbereichs von Eckardtsheim, südöstlich der Freiflächen der „Grünen Mitte“ der Ortschaft. Östlich und nördlich grenzen Einrichtungen der Stiftung Bethel an, im Süden Einrichtungen der Zionsgemeinde sowie weitere Freiflächen. Zwei private Eigentümer beabsichtigen hier eine ergänzende Bebauung auf ihren derzeit gemischt genutzten Grundstücken. In den Geltungsbereich werden Teilflächen der Werkhofstraße einbezogen, die für die äußere Erschließung erforderlich sind.

Mit dem Bebauungsplan wird der Bau von etwa 15 Wohneinheiten, überwiegend in der Form von Seniorenwohnungen ermöglicht. Außerdem soll im Rahmen einer Mischgebietsfestsetzung auch die Einordnung von Nicht-Wohnnutzungen ermöglicht werden, wie sie mit einem Ärztehaus, Büros und Räumen für freie Berufe im Gebiet bereits vorhanden sind. Die Festsetzung des Maßes der Nutzung und der Gebäudehöhen orientiert sich am Bestand, der hier in der Höhenentwicklung einer dreigeschossigen Bebauung mit Schrägdächern entspricht. Am Semmelweisweg wird die vorhandene Wohnbebauung durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit bis zu zwei Geschossen gesichert. Durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl wird die Versiegelung auf 45% der Grundstücksflächen begrenzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich eng am Bestand bzw. – für die ergänzenden Bebauungen – am erhaltenswerten Baumbestand.

Die Bebauung soll sich in das landschaftliche und siedlungsstrukturelle Umfeld einfügen. Im Bebauungsplan werden deshalb Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowohl für Gehölzstreifen entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebiets und entlang der inneren Grenzen als auch für erhaltenswerte Einzelbäume außerhalb dieser Kleingehölze festgesetzt. Im Nordosten des Plangebiets wird der vorhandene Wald als solcher gesichert.

Das Baugebiet wird im Norden von der Werkhofstraße her erschlossen, die als öffentliche Straße nach den Anforderungen der Stadt Bielefeld ausgebaut werden soll. Die Bestandsbebauung sowie eine kleine Neubaufläche im Südwesten werden weiterhin über Privatstraßen der Stiftung Bethel erschlossen, deren Ausbau erst längerfristig möglich ist. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über einen privaten Kanal der Stiftung Bethel, der in den Dalkebach entwässert. Die Mitnutzung der privaten Erschließungsanlagen ist durch Grunddienstbarkeiten gesichert.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Die wesentlichen umweltrelevanten Belange werden in der Begründung zum Bebauungsplan abgeprüft. Im Ergebnis eines Artenschutzgutachtens wird ein Hinweis zu Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit möglichen Baumfällungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um Eingriffe in Fledermausquartiere zu vermeiden bzw. zu ersetzen.

### **Baulandstrategie**

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3) fällt die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. I/St 57 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie, da er sich zum maßgeblichen Stichtag bereits im Verfahren befand (Anlage 3 der Baulandstrategie). Im vorliegenden Fall wurde der Aufstellungsbeschluss am 27.11.2018 durch den Stadtentwicklungsausschuss gefasst.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:****A****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“**

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

Stand: Entwurf, November 2019

**B****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“****Gestaltungsplan, Nutzungsplan, Textliche Festsetzungen und Hinweise**

Stand: Entwurf, November 2019

**C****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“****Begründung**

Stand: Entwurf, November 2019