

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	27.08.2020	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	01.09.2020	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.02 „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“ für eine Teilfläche des ehemaligen Schulgeländes südlich der Petristraße im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Stadtbezirk Mitte -**

**Entwurfsbeschluss**

**Beschluss zur Durchführung der Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)**

**Betroffene Produktgruppe**

110902 Teilräumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

Änderung bestehenden Planungsrechts

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

Keine

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

Bezirksvertretung Mitte - 24.01.2019 - TOP 11 - 7786/2014-2020

Stadtentwicklungsausschuss - 29.01.2019 - TOP 20.1 - 7786/2014-2020

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. III/3/04.02 „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“ für eine Teilfläche des ehemaligen Schulgeländes südlich der Petristraße wird als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit der Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 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.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die vorliegende Bebauungsplanneuaufstellung beruht auf einer privaten Initiative zur Umnutzung eines ehemaligen Schulgeländes in Richtung Wohnen. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Durch die im künftigen allgemeinen Wohngebiet geplante Neubebauung entstehen Pflegeplätze, aber keine zusätzlichen Wohneinheiten, da es sich um ein Alten- und Pflegeheim handelt. Deshalb entsteht aktuell kein zusätzlicher Spielflächenbedarf. Weitere unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht.

### **Öffentlich geförderter Wohnungsbau / Bielefelder Baulandstrategie**

Die aktuelle Investorenplanung sieht ein Einzelgebäude als Alten- und Pflegeheim vor, dass auf einen speziellen Wohnbedarf abgestellt ist. Für die langfristige städtebauliche Entwicklung wird analog zur näheren Umgebung ein allgemeines Wohngebiet - in dem diese Nutzungsart allgemein zulässig ist - ausgewiesen, um später gegebenenfalls auch eine adäquate Nachnutzung auf dem Gelände zu ermöglichen. Das Aufleben der 25% -Quote nach Wegfall des Alten- und Pflegeheims kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern ließe sich nur vertraglich regeln. Da dieses aber, wenn überhaupt, in ferner Zukunft erfolgen wird, wird hier von der Forderung nach einer 25%-Quote abgesehen.

Das Instrument der Bielefelder Baulandstrategie ist im Fall des Bebauungsplanes Nr III/3/04.02 nicht anzuwenden. Gemäß Grundsatzbeschluss des Rates (s. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020) bleiben hier u.a. Planungen unberücksichtigt, für die zum Stichtag 11.07.2019 bereits mit Bauleitplanverfahren begonnen wurde. Diese Voraussetzung liegt hier vor.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### **Zu 1. Entwurfsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.01.2019 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 24.01.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/3/04.02 „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“ 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 01.04.2019 bis einschließlich dem 26.04.2019 im Bauamt sowie online unter [www.bielefeld.de](http://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 09.04.2019 im neuen Rathaus, Niederwall 23, 33602 Bielefeld statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 11.02.2019 bis zum 29.03.2019.

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.

### Zu 2. und 3. Beteiligungen

Wenn der vorliegende Bebauungsplan Nr. III/3/04.02 „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“ als Entwurf beschlossen wird, werden die Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB einschließlich der umweltbezogenen Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Gründe für eine längere Auslegungsfrist liegen nicht vor. Während der öffentlichen Auslegung können die Planunterlagen von jedermann eingesehen sowie Hinweise und Anregungen zu der Planung vorgetragen werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgen.

### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

#### a) Anlass der Planung

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.02 für eine Teilfläche des Geländes der ehemaligen Volkeningschule südlich der Petristraße ist, hier ein Vorhaben eines Projektträgers, das die Errichtung eines neuen Alten- und Pflegeheims vorsieht, zu ermöglichen. Das auf der Teilfläche vorhandene Gebäude der Volkeningschule wurde bereits abgebrochen und soll durch Neubauten ersetzt werden.

Diese Maßnahme ist für den Standort aufgrund der zentralen Lage und der guten Anbindung an das ÖPNV-Netz eine sinnvolle Ergänzung der städtebaulichen Siedlungsstruktur. Es ist beabsichtigt, das Plangebiet wie im Umfeld als allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Hierdurch wird die städtebauliche Entwicklung dahingehend gesteuert, dass die Nachnutzungs- und Neubebauungsmöglichkeiten gegenüber der bisherigen Ausweisung auf eine breitere Basis gestellt werden.

#### b) Planungsrechtliche Situation und örtliche Gegebenheiten

Die Flächen der beabsichtigten Bebauungsplanneuaufstellung befinden sich derzeit im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/04.01. Dieser weist für das Plangebiet ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sowie eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9 aus.

Diese Festsetzungen stehen dem Planungsziel entgegen, auf dem Gesamtgrundstück ein Alten- und Pflegeheim zu entwickeln. Derzeit befindet sich nebenan ein Gebäudekomplex der heutigen Volkeningschule. Dieser besteht aus der Grundschule und einer Sporthalle. Auf den umliegenden Freiflächen mit großzügigem Baumbestand befinden sich zwei Schulhöfe, Rasenflächen sowie ein Sportplatz.

Im Umfeld des Schulkomplexes sind freistehende Mehrfamilienhäuser, vereinzelt Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie nicht wesentlich störendes Kleingewerbe und Dienstleistungen vorhanden. Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist zum Großteil durch Wohnhausbebauungen geprägt. Das städtebauliche Raumbild wird im Osten des Gebietes von überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Zwei- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Nördlich des Plangebiets befindet sich die evangelische Petrikirche. Die vorhandene Bebauung ist in Bezug auf die Dachlandschaft durch überwiegend deutlich geneigte Dächer geprägt. Es befinden sich im Umfeld verschiedene Formen des geneigten Daches wie Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer, teils mit Aufbauten und Gauben.

#### c) Planungsziele

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. III/3/04.02 mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Alten- und Pflegeeinrichtung und deren Einfügung in das städtebaulich relevante Umfeld geschaffen werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine westlich der Neubebauung vorgesehene private Verkehrsfläche, die sich im städtischen Eigentum befindet.

#### d) Verfahren

Das Plangebiet sowie das Umfeld sind zum überwiegenden Teil baulich geprägt, so dass es sich hier um einen Innenbereich handelt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. III/3/04.02 „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“ kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen.

Bei Anwendung des § 13a BauGB ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt und deshalb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich wird. Da das gesamte Plangebiet nur eine Größe von ca. 5.200 m<sup>2</sup> aufweist, bedarf es keiner Vorprüfung des Einzelfalls. Zudem bestehen hier keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

Auf der Grundlage des erarbeiteten Bebauungsplanentwurfs soll jetzt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan, der hinsichtlich der derzeit ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche nicht mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung übereinstimmt, ist später im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen.

## **Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Am 29.01.2019 hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gefasst.

Am 09.04.2019 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichts- und Erörterungstermins im Technischen Rathaus die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Fragen zur Planung zu stellen. Zusätzlich konnten die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 01.04.2019 bis einschließlich dem 26.04.2019 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld, sowie im Internet eingesehen werden. Aus der Bürgerschaft sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und die Planung insbesondere an folgenden Stellen angepasst:

Im Nutzungsplan wurde das Baufenster kompakter gestaltet und eine Baulinie eingefügt. Zudem wurden die Verkehrsfläche und die Flächen für Stellplatzanlagen neu aufgeteilt.

Die textlichen Festsetzungen wurden im Wesentlichen um Maßnahmen zum Immissionsschutz und zur Stellplatzbegrünung sowie um Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ergänzt. Zur Verbesserung des Kleinklimas wurden Festsetzungen zur Mindestbegrünung von Baugrundstücken, zur Begrünung von Flachdächern und über helle Außenwandfarben eingefügt.

Die Begründung wurde gegenüber den Allgemeinen Zielen und Zwecken des Vorentwurfs um Ausführungen zur 25%-Quote (Kap 5.3.1), zum öffentlichen Personennahverkehr (Kap 5.4.4), zur Wärmeversorgung (Kap 5.5.3), zum Entwässerungssystem (Kap 5.5.4), zum Spielflächenbedarf (Kap 5.6), zur lufthygienischen Situation (Kap 6.2.2) und zum Immissionsschutz (Kap 6.5) erweitert.

Kaschel  
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

## Anlagenübersicht

**A****Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§3 (1) und 4 (1) BauGB zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung**

- Pläne zum Vorentwurf
- Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin
- Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Ergänzungen und Änderungsvorschläge der Verwaltung

**B****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.02  
„Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“**

- Nutzungsplan Entwurf
- Gestaltungsplan Entwurf
- Angaben der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Stand: Entwurf, Juli 2020

**C****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.02  
„Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“**

- **Begründung**

Stand: Entwurf, Juli 2020

**D****Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB**

- Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 6/2019 „Wohnbaufläche ehemalige Volkeningschule südlich Petristraße“

Stand: Entwurf, April 2020