

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	27.08.2020	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 „Jungbrunnenweg / Rabenhof“ für das Gebiet östlich der Straße Jungbrunnenweg, südlich der Stadtbahnlinie 2 und westlich der Straße Rabenhof im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
- Stadtbezirk Heepen -

Entwurfsbeschluss

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

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

- Erhöhung der laufenden Kosten für den Unterhalt der aufgewerteten Spielplatzfläche um ca. 1.542 € pro Jahr sowie Erhöhung der Miet- und Pachtzahlungen an den ISB um ca. 272,- € pro Jahr
- Erhöhung der Schülerbeförderungskosten um rd. 3.300 €/Jahr

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

BV Heepen 12.09.2019, TOP 9, 9047/2014-2020, Aufstellungsbeschluss

StEA 17.09.2019, TOP 25.1, 9047/2014-2020, Aufstellungsbeschluss

Hinweis: Bei der Umsetzung der Planung entstehen insgesamt 58 barrierefreie Wohnungen. Ca. 65 % der Wohnungen (38) sollen den Kriterien des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entsprechen. Die Bielefelder Baulandstrategie ist nicht anzuwenden, da hier bereits Wohnbebauung besteht.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/H 27 „Jungbrunnenweg / Rabenhof“ für das Gebiet östlich der Straße Jungbrunnenweg, südlich der Stadtbahnlinie 2 und westlich der Straße Rabenhof wird als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

3. Parallel zur Auslegung sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative der BGW veranlassten Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes durch ein externes Stadtplanungsbüro werden durch die BGW übernommen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) liegt vor.

Nach dem aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes werden im Plangebiet 58 Wohneinheiten entstehen. 24 Wohneinheiten sind derzeit in den Bestandsgebäuden vorhanden. Die zusätzlich geplanten 34 Wohneinheiten lösen einen Bedarf von ca. 244 m² öffentlicher Spielfläche aus. Die Abstandszahlung in Höhe von 22.032 € soll zur Aufwertung/Errichtung des Spielplatzes „Jungbrunnenweg“ auf dem Flurstück 533 genutzt werden und ist vertraglich zu sichern. Durch die Aufwertung/Errichtung des Spielplatzes Jungbrunnenweg erhöhen sich die laufenden Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetrieb um ca. 1.542 €/a sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um ca. 272 €/a.

Durch die neuen Wohneinheiten steigt die Zahl der Kinder, die nicht an der wohnort-nächsten Schule aufgenommen werden können. Diese Kinder besitzen ebenso wie die Kinder, die in der Sekundarstufe I eine Sekundar- oder eine Gesamtschule besuchen, einen Anspruch auf Übernahme der Fahrkosten. 6 zusätzliche Kinder ergeben unter Berücksichtigung des aktuellen Preises für eine Monatskarte einen Mehraufwand von rd. 3.300 €/Jahr.

Da keine weiteren öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich sind entstehen diesbezüglich keine weiteren Kosten und Folgekosten. Für die Verschiebung des öffentlichen Fuß- und Radweges ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen, der die Kostenübernahme durch den Investor regelt.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die BGW beabsichtigt in einer bestehenden Heeper Wohnsiedlung an der Straße Rabenhof nach Abriss zweier Mehrfamilienhäuser ein neues Wohnbauprojekt umzusetzen. Dabei handelt es sich um Wohnungen für Senioren und Familien nach dem Bielefelder Modell. Die Besonderheit des Bielefelder Modells ist ein quartiersbezogener Ansatz von barrierefreien Wohnungen mit Versorgungssicherheit und ohne Betreuungspauschale. Eingebunden in die bestehende Wohnumgebung und mit guter infrastruktureller Anbindung finden Ältere oder Menschen mit Behinderung hier komfortable und barrierefreie Wohnungen. Ein wesentlicher Baustein ist darüber hinaus ein Quartierstreff als Ort der Kommunikation für die gesamte Nachbarschaft. Gleichzeitig ist in einem Servicestützpunkt ein sozialer Dienst als Kooperationspartner der BGW mit einem umfassenden Leistungsangebot rund um die Uhr im Quartier präsent. Verbunden mit der angrenzenden Kindertagesstätte am Rabenhof entsteht somit ein generationenübergreifendes Quartier.

Um das geplante Konzept umsetzen zu können, ist eine Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. III/3/33.01 aus dem Jahr 1967 erforderlich, der über den damals planungsrechtlich gesicherten Bestand hinausgehend keine Entwicklungsmöglichkeiten beinhaltet.

Im Jahr 2013 wurde am Rabenhof 57a auf einer festgesetzten Fläche für Stellplätze eine Kindertagesstätte errichtet, die mit der Neuaufrstellung des Bebauungsplanes ebenfalls planungsrechtlich gefasst werden soll.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes entstand in den 1990er Jahren ein Wohn- und Geschäftsgebäude, welches als Siegerentwurf aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangen war (Gebäude Rabenhof Nr. 65 a-f). Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht hier eine Fläche für „park-and-ride“ Parkplätze der angrenzenden Stadtbahnlinie vor. Bereits 1992 sollte diese Fläche durch den Beschluss zur 4. Bebauungsplanänderung in ein Wohngebiet umgewandelt werden. Das Bauvorhaben wurde damals „im Vorgriff auf die Rechtsverbindlichkeit dieser Änderung“ errichtet. Die Planänderung wurde anschließend jedoch nicht weitergeführt. Das Verfahren zur 4. B-Plan-Änderung wurde eingestellt. Das Teilgebiet soll zur Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten im Rahmen der Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 mit überplant werden.

Auf der Grundlage der vorliegenden Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan soll die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt werden. Gründe, die für eine verlängerte öffentliche Auslegung sprechen, sind nicht ersichtlich. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlage erfolgen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld vollumfänglich als Wohnbaufläche dargestellt und enthält im nördlichen Bereich ergänzend ein Symbol für Parkflächen (P). Mit der Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, sodass die Planung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld entwickelt wird.

Bestehendes Planungsrecht

Das ca. 2,1 ha große Plangebiet befindet sich komplett innerhalb des seit 1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/33.01. Dieser setzt im Norden des Geltungsbereiches zur Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 eine Fläche für die Straßenbahn fest sowie hieran angrenzend eine größere von Baumpflanzungen umringte Fläche für einen öffentlichen Parkplatz (park-and-ride).

Südlich des Parkplatzes erstrecken sich ein reines Wohngebiet sowie eine kleine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz. Zudem queren zwei in Ost-West-Richtung verlaufende öffentliche Wege das Plangebiet. Umschlossen wird es im Osten und Süden von reinen Wohngebieten sowie im Westen und Norden von allgemeinen Wohngebieten.

Örtliche Gegebenheiten

Im Plangebiet befinden sich heute überwiegend wohngenutzte Gebäude in Form von Mehrfamilienhäusern. Im nördlich Bereich befindet sich ein L-förmiges Gebäude, welches 1993 als Siegerentwurf aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorging. Das Gebäude ist überwiegend mit vier Geschossen errichtet, ein südlicher Gebäudeteil sieht als städtebauliche Betonung eine Sechsgeschossigkeit vor. Südlich angrenzend schließt entlang der Straße Rabenhof ein ebenfalls sechsgeschossiges Punktgebäude an. In dem Bereich, in dem das Neubauvorhaben realisiert werden soll, befinden sich heute zwei Nord-Süd gerichtete Gebäudezeilen in dreigeschossiger Bauweise. Zwischen den Gebäudezeilen und der Straße

Rabenhof erstreckt sich eine baumbestandene Grünfläche sowie eine Stellplatzfläche. Hieran südlich anschließend befindet sich eine 2013 errichtete Kindertagesstätte. Den südlichen Abschluss des Geltungsbereiches bildet ein Ost-/West verlaufender öffentlicher Fuß- und Radweg.

Planungskonzept

Mit dem vorliegenden Konzept sollen insgesamt 58 barrierefreie Wohnungen nach dem Bielefelder Modell umgesetzt werden. Das Konzept beinhaltet neben den Wohnungen einen Quartierstreffpunkt für die Bewohner sowie einen Servicestützpunkt und Pflege- bzw. ärztliche Angebote.

Die Wohnungen sollen in zwei Gebäudeteilen realisiert werden, die sich zueinander orientieren, sodass eine räumliche Zugehörigkeit entsteht. Die Gebäudeteile variieren zwischen einer Drei- und einer Viergeschossigkeit in Flachdachbauweise und werden durch eingeschossige Vor- bzw. Anbauten akzentuiert.

Der Stellplatzbedarf für das Vorhaben soll zum Teil über die vorhandene Stellplatzanlage an der Straße Rabenhof gedeckt werden, welche nach Norden hin erweitert wird. Weitere Stellplätze entstehen südwestlich des Bauvorhabens südlich des dort verlaufenden Fuß- und Radweges.

Geförderter Wohnungsbau / Bielefelder Baulandstrategie

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

Diese Entwicklung wird sich gemäß aktuellem Wohnungsmarktbarometer von 2019 bis 2022 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.

Mit der Projektierung des geplanten Bauvorhabens, wie oben beschrieben, werden voraussichtlich 38 der neuen Wohnungen den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus entsprechen (Anteil von ca. 65%). Die Mindestquote wird vertraglich festgelegt.

Das Instrument der Bielefelder Baulandstrategie ist im Fall des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 „Jungbrunnenweg / Rabenhof“ nicht anzuwenden. Gemäß Grundsatzbeschluss des Rates zur Bielefelder Baulandstrategie (Drucksachenummer 8656/2014-2020) beziehen sich die Regelungen bei B-Planänderungen nur auf Fälle, in denen die Nutzungsart zu Wohnen oder Gewerbe geändert wird und hierdurch eine signifikante Bodenwertsteigerung (>50%) entsteht. Zwar wird in Teilen die Nutzungsart des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/3/33.01 aus dem Jahr 1967 von einer Stellplatzfläche in ein Wohngebiet geändert, da hier seit Mitte der 1990er Jahre aber bereits Wohnbebauung realisiert ist, findet keine signifikante Wertsteigerung statt.

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 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Ergänzungen und Änderungsvorschläge der Verwaltung

Stand: Entwurf, Juli 2020

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 „Jungbrunnenweg / Rabenhof“

- Abgrenzungsplan
- Nutzungsplan (Entwurf)
- Gestaltungsplan (Entwurf)
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt (Entwurf)

Stand: Entwurf, Juli 2020

C

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 „Jungbrunnenweg / Rabenhof“

- Begründung

Stand: Entwurf, Juli 2020