

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	21.01.2021	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.02.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 59 „Wohnen am Fechterweg,, für das Gebiet südlich der Wohnbebauung entlang der Straße Fechterweg, westlich der Wohnbebauung entlang der Windelsbleicher Straße und östlich der Bahnschienen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

- Stadtbezirk Senne -

Entwurfsbeschluss

Beschluss zur Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Entwurfsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Überschlägige Kostenschätzung:

- Schülerbeförderung: ca. 2.200 € / Jahr
- Kosten für die Pflege / Unterhaltung des Spielplatzes: ca. 1.810 € / Jahr
- Pacht- und Mietzahlungen für den Spielplatz: ca. 310 € / Jahr
- Kosten für die Instandhaltung der Entwässerungseinrichtungen: ca. 875 € / Jahr

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

BV Senne, 05.09.2019, TOP 8; StEA 17.09.2019, TOP 29.1, Drucks.-Nr. 9031/2014-2020

BV Senne, 20.08.2020, TOP 7; StEA 01.09.2020, TOP 26.1, Drucks.-Nr. 11295/2014-2020

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können im Geschosswohnungsbau ca. 8 WE (Wohneinheiten) und auf ca. 8 Baugrundstücken mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (mit max. 2 WE) ca. 13 WE entstehen. Von den insgesamt ca. 21 WE sollen ca. 8 WE (ca. 38%) mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/S 59 „Wohnen am Fechterweg“ für das Gebiet südlich der Wohnbebauung entlang der Straße Fechterweg, westlich der Wohnbebauung entlang der Windelsbleicher Straße und östlich der Bahnschienen 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. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen 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. Der Investor 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 Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes sowie zur Herstellung der Grünflächen (Kinderspielplatz) werden durch einen Vertrag gemäß § 124 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen.

Durch die Aufwertung des Spielplatzes erhöhen sich die laufenden Kosten für dessen Unterhalt durch den Umweltbetrieb um ca. 1.810 €/Jahr sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um ca. 310 €/Jahr.

Fahrtkosten in Höhe von z. Z. rd. 550 €/Kind fallen für die Kinder in der Primarstufe sowie für die Kinder, die eine Förder- oder Sekundarschule besuchen an. Insgesamt entstehen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Folgekosten (Erhöhung der Fahrkosten) von rd. 2.200 €/Jahr.

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen dem Umweltbetrieb Folgekosten in Höhe von ca. 875 €/Jahr.

Der Bebauungsplan wurde durch das externe Planungsbüro Enderweit + Partner GmbH erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Geförderter Wohnungsbau:

Bei der Umsetzung der Planung kann auf geeigneten Teilflächen im Norden des Gebietes auch Geschosswohnungsbau entstehen. Von den insgesamt entstehenden Wohneinheiten sollen mindestens 25% mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Baulandstrategie:

Der Bebauungsplan I/S 59 „Wohnen am Fechterweg“ unterliegt eingeschränkt der Baulandstrategie.

(Gemäß Drucks.-Nr. 8656/2014-2020 „Bielefelder Baulandstrategie“ (S. 8 letzter Absatz) fallen Projekte, wo der Verwaltung schriftliche Anfragen von Eigentümern, Projektentwicklern oder Investoren hinsichtlich einer Bebauung vorliegen oder entsprechende Gespräche mit der Verwaltung geführt wurden, die bis zum Grundsatzbeschluss des Rates nicht Gegenstand politischer Beratung waren, eingeschränkt unter die Regelung der Baulandstrategie.)

Sofern von der Verwaltung zu der angefragten baulichen Entwicklung eine grundsätzlich positive Einschätzung gegeben wurde, sollten im Sinne des Vertrauensschutzes die Projekte ebenfalls

ohne kommunalen Zwischenerwerb weitergeführt werden können. Einschränkend haben sich die Beteiligten aber im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages zu verpflichten, die Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld analog der Regelungen der Bielefelder Baulandstrategie umzusetzen.

Deshalb hat sich der Investor im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags zu verpflichten, 8 von 21 Wohneinheiten gefördert zu errichten (erhöhte Quote von 25% auf ca. 38%).

Des Weiteren verpflichtet sich der Investor, ein Baugrundstück (für ein Eigenheim) zum Bodenrichtwert nebst einer Bauverpflichtung zu vermarkten (*Zielgruppe hierfür wären Personen mit Kindern, die in Bielefeld leben und arbeiten und dadurch mind. eine (öffentliche) Wohnung in Bielefeld zukünftig frei wird*). Als Bodenrichtwert gilt der Wert, welcher mit Rechtskraft des Bebauungsplans I/S 59 „Wohnen am Fechterweg“ öffentlich einsehbar ist. Die Bauverpflichtung muss beinhalten, dass mit dem Grundstückskauf, dieses innerhalb von 36 Monaten bebaut wird. Der Stadt Bielefeld wird ein Vorkaufsrecht für dieses Grundstück zum Bodenrichtwert zugestanden, falls die zuvor genannten Bedingungen nicht erfüllt werden. Abgesichert wird dies ebenfalls durch den Grundstückskaufvertrag, welcher durch den Investor rechtssicher zu formulieren ist und der Stadt Bielefeld in Kopie vor der Unterzeichnung zur Verfügung gestellt wird. Grundlegend erfolgt die Sicherstellung des zuvor genannten durch eine Verpflichtungserklärung, welche der Investor spätestens 14 Tage vor dem Ratsbeschluss über den Bebauungsplan I/S 59 „Wohnen am Fechterweg“ im Bauamt einreicht.

Erneuter Entwurfsbeschluss:

Der Entwurf des Bebauungsplanes I/S 59 „Wohnen am Fechterweg“ wurde von der Bezirksvertretung Senne am 20.08.2020 und von dem Stadtentwicklungsausschuss am 01.09.2020 mit einem Zusatzbeschluss gefasst. Der Zusatzbeschluss lautet: „Auf der Windelsbleicher Straße auf Höhe des Spielplatzes Segelweg wird eine Querungshilfe errichtet.“ Nach interner Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern ist die Verwaltung zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Querungshilfe nur in Kombination mit einer Linksabbiegespur in das Gebiet in Frage kommen würde. Für das kleine Bebauungsplangebiet Fechterweg wird der Erschließungsträger zur Herstellung der Querungshilfe und in Verlängerung der Linksabbiegespur nicht verpflichtet. Weiterhin ist eine Realisierung durch das Amt für Verkehr ebenfalls nicht möglich, da an die Verkehrsfläche direkt private Flächen angrenzen. Aus diesen Gründen ist die Umsetzung einer Querungshilfe technisch nicht umsetzbar sodass, dem Zusatzbeschluss der Politik nicht gefolgt werden kann. Als Alternative zum Spielplatz am Segelweg soll durch eine Abstandszahlung des Investors der Spielplatz südlich der Wohnbebauung Am Rapsfeld aufgewertet werden. Voraussetzung hierfür ist eine Beschränkungsanlage am Bahnübergang, welche im Zuge einer umfangreichen Um- bzw. Ausbaumaßnahme errichtet werden soll. Dadurch kann die weitgehend gefahrlose fußläufige Erreichbarkeit des Spielplatzes gesichert werden. Falls jedoch bis zum Satzungsbeschluss die Errichtung der Beschränkungsanlage innerhalb eines absehbaren Zeitraums nicht zugesichert werden kann, soll infolgedessen auch ohne Querungshilfe in der Windelsbleicher Straße auf den Spielplatz am Segelweg zurückgegriffen und dieser durch die Abstandszahlung aufgewertet werden. Aufgrund der o.g. Änderungen wird der Entwurfsbeschluss der Politik erneut vorgelegt.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.)

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 den Beschluss zur Neuaufstellung und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes gefasst. Gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und äußern kann.

Am 29.10.2019 hatte die Öffentlichkeit in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermins 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 16.12.2019 bis einschließlich dem 17.01.2020 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld, im Bezirksamt Senne sowie im Internet eingesehen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

Anschließend wurden in der Abwägung die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten ausgewertet. Soweit aus städtebaulichen Gründen erforderlich, wurden die Anregungen und Hinweise in die Planunterlagen eingearbeitet bzw. berücksichtigt.

Zu 2./3.)

Wenn der vorliegende Bebauungsplan Nr. I/S 59 „Wohnen am Fechterweg“ als Entwurf beschlossen wird, sind die Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB einschließlich der umweltbezogenen Unterlagen für die Dauer eines Monats mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich auszulegen. Besondere Gründe für eine längere Auslegungsdauer gem. § 3 (2) Satz 1 BauGB 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.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Senne zwischen der Windelsbleicher Straße und den Bahnschienen. Im Rahmen der Innenentwicklung sollen verbliebene Restflächenpotenziale zu Gewerbe- und Wohnbauzwecken aktiviert werden. Daher ist es sinnvoll, die vorhandene siedlungsstrukturelle Lücke im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung zur Umsetzung einer maßvollen, ergänzenden Gewerbe- und Wohnbebauung zu überplanen.

Zur Umsetzung dieser Ziele soll das Gebiet durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 59 „Wohnen am Fechterweg“ nach Maßgabe des Flächennutzungsplans (FNP) im nördlichen Teil als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und im übrigen Teil in aufgelockerter Bebauung angelehnt an

die vorhandenen und umgebenden Wohnbaustrukturen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ordnend überplant werden.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Das Plankonzept sieht vor, das Gebiet im Norden als Mischgebiet und im südlichen Teil als allgemeines Wohngebiet zu überplanen. Damit wird die Grundlage für die Realisierung einer gemischten Bebauung mit einer teils gewerblich genutzten Fläche und einer wohnlich geprägten Fläche geschaffen. Die Bebauung soll sich mit maximal zwei Vollgeschossen in der Höhenentwicklung an die Bestandsbebauung anpassen. Insgesamt soll sich die Kubatur der geplanten Gebäude aus städtebaulicher Sicht an dem umgebenden Gebäudebestand orientieren und sich in das Erscheinungsbild verträglich einfügen. Die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude soll im Bereich der Einfamilienhäuser auf maximal zwei beschränkt werden.

Die Erschließung des Plangebietes soll über einen 6 m breiten Erschließungsstich für PKW erfolgen, welcher im Norden an den Fechterweg anbindet. Im weiteren Verlauf führt der Erschließungsstich ins Innere des Plangebietes und endet dort im südlichen Bereich als Wendeanlage. Weiterhin sollen auf den Grundstücken private Stellplätze entstehen, sodass ein Stellplatzbedarf von einem Stellplatz pro Wohneinheit gesichert wird.

Im Mischgebiet sind neben Wohnen auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen anzusiedeln. Grundsätzlich ist ein städtebaulich geordnetes Nebeneinander von Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet verträglich, da in dem Mischgebiet (MI) nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig sind. Die ausgehenden Störungen müssen mit den dort ebenfalls zulässigen Wohnnutzungen bzw. den vorhandenen Wohngebäuden verträglich sein. Die einzelfallbezogenen Auswirkungen von neu angesiedelten Gewerbenutzungen auf die Umgebung sind ggf. im Baugenehmigungsverfahren näher zu untersuchen und die Verträglichkeit nachzuweisen.

Umweltprüfung und Artenschutzbericht

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 59 „Wohnen am Fechterweg“ von einer Umweltprüfung abgesehen werden, da keine Vorhaben vorbereitet werden, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange in der Begründung dargestellt und, soweit erforderlich, zusätzlich gutachterlich untersucht.

Der Einwirkungsbereich des Untersuchungsraumes liegt im Bereich privater Freiflächen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass planungsrelevante Arten im Plangebiet vorkommen. Daher wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht, ob gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes löst bei Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen keinen Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) BNatSchG aus.

Die Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 59 „Wohnen am Fechterweg“

Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten

gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

- Nutzungsplan, Gestaltungsplan -Vorentwurf- (Stand: 06/2019), 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: 12/2020)

B

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 59 „Wohnen am Fechterweg“

Bebauungsplan -Entwurf-

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

(Planungsstand: 12/2020)

C

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 59 „Wohnen am Fechterweg“

Begründung -Entwurf-

(Planungsstand: 12/2020)

Hinweis / Anmerkung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erstellt.

- Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Nr. I/S 59 „Wohnen am Fechterweg“, NZO-GmbH (2020)
- Entwässerungskonzept, Röver beratende Ingenieure VBI, 2019, ergänzt 2020 (inkl. Baugrundtechnische Stellungnahme zur Versickerung, Erdbaulabor Schemm GmbH)
- Prognose von Schallimmissionen, DEKRA Automobil GmbH - Industrie, Bau und Immobilien (2019)

Die wichtigsten Inhalte und Ergebnisse der Gutachten sind in der Begründung erläutert.

Die Gutachten werden zur Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.