

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	28.01.2021	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.02.2021	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	11.02.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“ für das Gebiet beidseitig der Dürerstraße, westlich der Hainteichstraße und östlich des Grünzuges im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Schildesche -

Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Fahrtkosten rund 550 €/Kind, Pflegekosten für die öffentliche Grünfläche 885 €/a, Miet- und Pachtkosten 214 €/a

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

BV-Schildesche, 13.06.2019, TOP 6 (Ö), StEA, 02.07.2019, TOP 25.1 (Ö), Drucks.- Nr. 8598/2014-2020
 BV-Schildesche, 12.03.2020, TOP 6 (Ö), StEA, 24.03.2020, TOP 20.1 (Ö), Drucks.- Nr. 10349/2014-2020

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können im Geschosswohnungsbau 66 WE (Wohneinheiten) entstehen. Von den insgesamt 66 WE sollen 25% (17 WE) mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß Anlage A1 wird gebilligt.
2. Den Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde (Ifd. Nr. 1.4) sowie der Stadtwerke (Ifd. Nr. 2.12) zum Entwurf wird teilweise gefolgt. Die weiteren Stellungnahmen aus den Beteiligungen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB werden gemäß Anlage A2 zur Kenntnis genommen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes werden gemäß Anlage A2 beschlossen.
4. Der Bebauungsplan Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“ für das Gebiet beidseitig der Dürerstraße, westlich der Hainteichstraße und östlich des Grünzuges wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird zur Kenntnis genommen.
6. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB bereitzuhalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Nachverdichtung im Ortsteil Schildesche im südlichen Eckbereich der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/25.02 wurde durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Die vertraglichen Regelungen erfolgen wie üblich im sogenannten Dreiecksvertrag.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Zur Deckung des Spielflächenbedarfes entstehen Kosten in Höhe von ca. 63.000 €, die vom Investor übernommen werden.

Die zu erwartenden kapitalisierten Pflegekosten für die Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen für die Stadt Bielefeld durch den Umweltbetrieb betragen nach grober Abschätzung ca. 885 €/a. Die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb liegen bei 214 €/a.

Für jedes Kind, das in der Primarstufe eine Förderschule besucht, fallen aufgrund der heutigen Preise z. Z. rd. 550 € Fahrtkosten pro Kind an. Die genaue Anzahl kann dabei nicht prognostiziert werden.

Unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Baulandstrategie

Der Rat der Stadt hat am 11.07.2019 den Grundsatzbeschluss gefasst, dass zur Entwicklung von Bauland künftig die Baulandstrategie anzuwenden ist. Gemäß Anlage 3 zur Beschlussvorlage (Drucksachennummer: 8656/2014-2020) ist die Baulandstrategie für das laufende Verfahren nicht anzuwenden.

Geförderter Wohnungsbau

Bei der Umsetzung der Planung können im Geschosswohnungsbau 66 WE (Wohneinheiten) entstehen. Von den insgesamt 66 WE sollen 25% (17 WE) mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

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

Stadtklimaverträglichkeit

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Bielefeld weist für das Plangebiet keinen klimaökologischen Sanierungsbedarf aus. Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung wurden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

Die Stadt Bielefeld verpflichtet sich über das „Handlungsprogramm Klimaschutz“, analog zu den Zielen der Bundesregierung, bis 2050 den Anteil an erneuerbaren Energien am Endstromverbrauch auf 80% zu steigern und die CO2 Emissionen gegenüber 1990 um 95% zu senken.

Laut Solarkataster der Stadt Bielefeld weist das Gebiet ein positives Potenzial zur aktiven Nutzung von Solarenergie aus. Die Festsetzung der Dachform als „Flachdach“ erlaubt die wirtschaftliche Nutzung von Solarenergie. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan die Installation von Anlagen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien festgesetzt worden. Auf mindestens 20% der Dachflächen sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen.

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 § 13 a (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.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 14.08.2019 bis einschließlich dem 27.09.2019 durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 09.09.2019 bis einschließlich dem 27.09.2019 statt. Ein Erörterungstermin für Bürgerinnen und Bürger wurde am 17.09.2019 durchgeführt. Im Rahmen der Abwägung wurden die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten ausgewertet. Soweit aus städtebaulichen Gründen erforderlich, wurden die Anregungen und Hinweise in die Planunterlagen eingearbeitet bzw. berücksichtigt. (siehe hierzu auch Anlage A1).

Zu 2./3.)

Im Rahmen der Offenlage hatten die beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen zur vorgeschlagenen Planung abzugeben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 03.06.2020 bis einschließlich dem 03.07.2020. Ebenfalls im Frühjahr/Sommer 2020 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Diese wurden mit Schreiben vom 26.05.2020 gebeten bis zum 10.07.2020 Stellung zu der Planung zu nehmen.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Die während des o.g. Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise haben sich im Wesentlichen auf einige redaktionelle Anregungen beschränkt. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden entsprechend der Abwägungsergebnisse redaktionell angepasst oder ergänzt (siehe hierzu auch Anlage A2).

Zu 5.)

Die Information der Verwaltung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB ist zur Kenntnis zu nehmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Für die im Plangebiet angestrebten Nutzungen sind im Bebauungsplan die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO erforderlich. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung des Plangebiets als „Gemischte Baufläche“.

Zu 4./6.)

Im Ergebnis wird vorgeschlagen, die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“ für das Gebiet beidseitig der Dürerstraße, westlich der Hainteichstraße und östlich des Grünzuges im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGesezbuch (BauGB) mit Begründung als Satzung zu beschließen. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:**Anlass und Ziele der Planung**

Im Bielefelder Stadtteil Schildesche südlich des Einmündungsbereichs der Dürerstraße auf die Hainteichstraße stand seit einiger Zeit ein Landwirtschaftshof leer. Das Grundstück des Hofes wurde nun von einem Investor gekauft. Unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurden zwischenzeitlich die leerstehenden Hofgebäude abgerissen und die gesamte Grundstücksfläche abgeräumt, um an deren Stelle eine Bebauung mit überwiegend Wohnnutzungen

realisieren zu können. Dies folgt der in der Stadt Bielefeld allgemein hohen Nachfrage nach Wohnraum. Bereits im Umfeld befinden sich zahlreiche Wohnnutzungen, die gut in das örtliche Straßen-, Wege- und Grünflächennetz eingebunden sind.

Städtebaulich ist es sinnvoll, auf diesem brachliegenden, innerstädtischen Grundstück eine Wiedernutzung und Nachverdichtung in Form einer an die Umgebung angepassten Bebauung durchzuführen. Da sich in der Umgebung ein hoher Anteil an Wohnnutzungen findet, soll das Wohnen auch bei der neuen Planung den größten Anteil haben.

Im Randbereich der Hainteichstraße sind zusätzlich, wie bereits in der Nachbarschaft vorhanden, gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Durch diesen untergeordneten Anteil gewerblicher Nutzungen wird ein Übergang zum Gewerbegebiet nordöstlich der Hainteichstraße ausgebildet. Um auch zu den nordwestlich der Dürerstraße für die mit Wohnen und Gewerbe gemischt genutzten Bereichen den planungsrechtlichen Rahmen an heutige Maßstäbe anzupassen, wird die erste Baureihe nordwestlich der Dürerstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Insgesamt ist es im Hinblick auf heutige Anforderungen und den konkreten Planungsanlass erforderlich, das bestehende Planungsrecht anzupassen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) Baugesetzbuch (BauGB) zur Umsetzung der neuen städtischen Zielsetzungen ist gegeben. Hierzu erfolgen die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02 und parallel eine Berichtigung des Flächennutzungsplans.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist es, auf den Flächen des bisherigen Landwirtschaftshofes eine Nachverdichtung in Form von einer Bebauung zu schaffen, welche sich in die Umgebung einfügt und somit einen harmonischen Übergang zu den umliegenden Nutzungen darstellt. Um dies zu ermöglichen, sieht der Bebauungsplan Nr. II/1/25.02 im mittleren Bereich Allgemeines Wohngebiet vor. Daran soll südwestlich und südöstlich jeweils ein Streifen öffentliche Grünfläche sowie nordöstlich ein Streifen Mischgebiet angrenzen. Auf diese Weise wird die Grundlage für ein Gebäudeensemble von fünf Mehrfamilienhäusern im Allgemeinen Wohngebiet und zwei Gebäuden mit Mischnutzung im Mischgebiet geschaffen. Die Gebäude entlang der Dürer- und Hainteichstraße sollen dabei eine Höhe von drei Geschossen plus Staffelgeschoss aufweisen, um eine klare Raumkante zu definieren und den rückwärtigen Bereich von der Straße abzuschirmen. Eine Ausnahme stellt dabei das westliche Gebäude an der Dürerstraße dar, welches mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss die Gebäudekante zur Grünfläche hin abrundet. Die Mehrfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich sollen mit einer Reduktion der Gebäudehöhe auf zwei Geschosse plus Staffelgeschoss einen harmonischen Übergang zum Grünzug hin gewährleisten. Zudem wird durch eine Ausrichtung der Baukörper nach Süden hin eine abgerundete Siedlungskante geschaffen. Durch die Anordnung der Gebäude entsteht im Zentrum eine gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche. Um dem gesamten Gebäudeensemble einen einheitlichen, eigenen Charakter zu geben, sollen alle Gebäude Flachdächer erhalten. An die Südost- und Südwestseite grenzen Ausläufer des überörtlich prägenden, öffentlichen Grünsystems mit Wege- und Grünflächen sowie im Verlauf des Gellershagener Bachs das Hochwasserrückhaltebecken (HRB) „Hainteichstraße“ an.

Die Erschließung der Gebäude wird über die Dürerstraße und die Hainteichstraße gesichert. Der Stellplatzbedarf wird durch eine Tiefgarage gedeckt, welche sich unter der Grünfläche im Zentrum der Gebäude und zum Teil auch unter den Gebäuden befindet. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Hainteichstraße. Zusätzlich sollen auf den Grundstücken im Straßenrandbereich an einigen Stellen private Stellplätze entstehen, sodass insgesamt der Stellplatzbedarf von mindestens einem Stellplatz pro Wohneinheit gesichert wird.

Umweltprüfung

Gemäß §13a (2) Nr. 1 BauGB kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“ 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 wurden die relevanten Umweltbelange in der Begründung dargestellt und, soweit erforderlich, zusätzlich gutachterlich untersucht.

Hinweise zum Protokoll des Entwurfsbeschlusses

Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Investor eine Verpflichtungserklärung zur Pflanzung eines solitären Baumes abgegeben. Weiterhin hat sich der Investor verpflichtet, begrünte Dächer zu planen und zu bauen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A1

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“

- Nutzungsplan Vorentwurf (Verkleinerung)
- Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Stand: Satzung; Dezember 2020

A2

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“

- Nutzungsplan, Entwurf (Verkleinerung)
- Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zur Satzung

Stand: Satzung; Dezember 2020

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“.

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

Stand: Satzung; Dezember 2020

C

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“

- Begründung

Stand: Satzung; Dezember 2020

D

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/25.02
„Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“**

- Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Stand: Satzung; Dezember 2020

E

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/25.02
„Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“**

- Schallimmissionsprognose

Stand: Satzung; Dezember 2020