

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Sennestadt</b>	10.06.2021	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	22.06.2021	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße,, für die Fläche zwischen der Werkhofstraße, der Verler Straße, dem Standort „Jericho“ der Stiftung Bethel und dem Kindergarten der Zionsgemeinde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren**

**- Stadtbezirk Sennestadt -**

**Beschluss zur Gebietserweiterung**

**Erneuter Entwurfsbeschluss (2. Entwurf)**

**Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans und zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (3), 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

**Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

Schaffung von Planungsrecht

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

Folgekosten:

Schülerbeförderungskosten ca. 11.000 € p.a.

Unterhaltungskosten Kinderspielplatz, Erschließung und Entwässerung werden im weiteren Verfahren benannt

Hinweis: Bei Umsetzung der Planung werden voraussichtlich 40-50 Wohneinheiten entstehen. 25 % dieser Wohneinheiten sind im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus zu erstellen.

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

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen, Bezirksvertretung Sennestadt, 22.11.2018, Stadtentwicklungsausschuss 27.11.2018, Drucksache Nr. 7503/2014-2020

Entwurfsbeschluss:

Bezirksvertretung Sennestadt, 28.11.2019, Stadtentwicklungsausschuss 28.01.2020, Ö 22.4, Drucksache Nr. 9822/2014-2020

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/ St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“ wird im Südosten an die Ausbauplanung der Werkhofstraße angepasst und dadurch auf einem Teilabschnitt um 0,5 m erweitert. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Nutzungsplan im Maßstab 1:1000 vorgenommene Umrandung verbindlich.
2. Der Bebauungsplan Nr. I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“ für die Fläche zwischen der Werkhofstraße, der Verler Straße, dem Standort „Jericho“ der Stiftung Bethel und dem Kindergarten der Zionsgemeinde wird mit dem Text und der Begründung erneut als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen
3. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, gemäß §§ 4a (3) und 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (3) und 4 (2) BauGB erneut zu beteiligen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Eigentümer der vorgesehenen Neubauf Flächen 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 sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB den privaten Begünstigten als Erschließungsträger 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.

Der Stadt entstehen voraussichtlich Folgekosten für die Schülerbeförderung, den Unterhalt eines Kinderspielplatzes sowie für die Unterhaltung von Straßen und Kanälen. Die genauen Kosten werden zum Satzungsbeschluss ermittelt.

**Geförderter Wohnungsbau und Baulandstrategie**

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 40 bis 50 Wohnungen ermöglicht werden. Gemäß der o.g. politischen Beschlusslage sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/St 56 zwischen 10 und 13 Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus zu errichten. Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote an gefördertem Wohnungsbau mit dem Ziel, auch ein Angebot an stark nachgefragtem kostengünstigem Wohnraum sicherzustellen, wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

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 56 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie, da sie 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.

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

#### **Zu 1.**

Um entlang der südöstlichen Seite der Werkhofstraße einen 2,5 m breiten Gehweg zu ermöglichen, wird die Straßenverkehrsfläche um 0,5 m verbreitert und die Geltungsbereichsgrenze auf einem Teilabschnitt um dieses Maß nach Südosten verschoben.

#### **Zu 2.**

Mit dem Bebauungsplan I/St 56 soll – in Verbindung mit den parallel eingeleiteten Bebauungsplänen I/St 57 und I/St 58 – Baurecht für Wohnungsangebote im Einfamilien- und Mehrfamilienhausbau sowie für die Ansiedlung 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.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung bzw. Entwurfsfassung des Plans eingeholt. Unter Berücksichtigung dieser Stellungnahmen sowie der Ergebnisse von Gutachten zum Artenschutz, zur Erschließung, zum Schallschutz und zur Niederschlagsentwässerung wurde die jetzt vorliegende geänderte Entwurfsfassung erarbeitet.

Im Ergebnis der Beteiligungsverfahren wurden folgende Änderungen gegenüber dem am 28.01.2021 vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen Entwurf in die jetzt vorliegende Planung eingearbeitet:

- Anpassung an die aktualisierte Straßenplanung: Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche der Werkhofstraße im mittleren Abschnitt um 0,5 m auf Flächen der Stiftung Bethel, sowie Anpassung des Geltungsbereichs.
- Anpassung an die aktualisierte Entwässerungsplanung: Entfall eines Leitungsrechts zugunsten der zuständigen Leitungsträger im Fuß- und Radweg zwischen den Mischgebieten MI2 und MI3 sowie des dort dargestellten geplanten Regenwasserkanals.
- Vergrößerung des Abstandes der vorderen Baugrenze im Mischgebiet MI2 zur Verler Straße von 7 m auf 10 m zur Verbesserung des Lärmschutzes.
- Teilung der überbaubaren Grundstücksfläche im Mischgebiet MI2 und Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts zugunsten der Allgemeinheit zwischen der Planstraße und dem vorhandenen Einzelhandelsmarkt.
- Neuabgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche am östlichen Rand des allgemeinen Wohngebiets zur Vergrößerung des Abstandes zu zwei zu erhaltenden Bäumen.
- Entfall der Erhaltungsbindung für einen geschädigten Baum an der östlichen Grenze des Plangebiets.
- Ergänzung um Hinweise zum Ausgleich für die Inanspruchnahme eines gesetzlich geschützten Biotops, zum Gehölzschutz, zur Überflutungsvorsorge, zum energiesparsamen Bauen, zur Kampfmittelbeseitigung sowie zur Ausgestaltung der Vorgartenflächen.

Die genannten Änderungen führen in ihrer Gesamtheit zu einer Notwendigkeit des erneuten Entwurfsbeschlusses nach § 4a (3) BauGB. Die Änderungen wurden in den Nutzungsplan, den Gestaltungsplan, die textlichen Festsetzungen und die Begründung eingearbeitet.

### **Zu 3. und 4.**

Das Erfordernis einer erneuten öffentlichen Auslegung eines geänderten oder ergänzten Bebauungsplans und einer Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Bekanntmachung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ergibt sich aus §§ 3 (2) und 4a (3) des Baugesetzbuches (BauGB); wichtige Gründe für eine verlängerte öffentliche Auslegung sind nicht ersichtlich.

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld stellt für weite Teile der Ortschaft Eckardtsheim bisher „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „von Bodelschwingh'sche Stiftungen Bethel“ dar. Damit der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden kann, wird dieser parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert (198. FNP-Änderung). Da die FNP-Änderung einen erheblich größeren Bereich als der Bebauungsplan umfasst, wurde für diese eine gesonderte Beschlussvorlage erstellt, die im Stadtentwicklungsausschuss am 28.01.2020 als Entwurf beschlossen worden ist (*Drucksachen-Nr. 9841/2014-202*). Die FNP-Änderung erfolgte auf Basis der Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim, die zwischenzeitlich am 05.03.2020 durch den Rat der Stadt Bielefeld als „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen worden ist.

Der abschließende Beschluss zur 198. FNP-Änderung erfolgt am 06.05.2021 in der Bezirksvertretung und 18.05.2021 im Stadtentwicklungsausschuss. Nach erfolgter Rechtskraft dessen ist davon auszugehen, dass bis zum Satzungsbeschluss der vorliegenden Neuaufstellung der Bebauungsplan vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

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

Die Planungsziele sind gegenüber dem beschlossenen Entwurf des Bebauungsplans unverändert:

Der Bebauungsplan I/St 56 soll dazu beitragen, den vormaligen Anstandsstandort Eckardtsheim durch Ergänzung um nicht anstandsgebundene Wohnungsangebote und Arbeitsplätze zu einer durchmischten Ortschaft zu entwickeln. Damit soll auch ein Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs geleistet und der Erhalt der vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen abgesichert werden. Das Plangebiet umfasst rund 2,45 ha. Es handelt sich um eine teils mit einem Einzelhandelsmarkt und zwei Bürogebäuden bebaute, teils brach gefallene Fläche im Kernbereich von Eckardtsheim. Jenseits der Verler Straße liegen Einzelhäuser mit Mitarbeiterwohnungen und kleinen Gewerbebetrieben, im Süden das Feuerwehrgerätehaus und der frühere „Werkhof“ der Stiftung Bethel, im Osten der Kindergarten der Zionsgemeinde. Ein privater Investor beabsichtigt, auf der Brachfläche Grundstücke überwiegend für den Wohnungsbau zu erschließen und zu veräußern.

Der Bebauungsplan soll den Bau von rund 50 Wohnungen, überwiegend in kleinen Mehrfamilienhäusern, ermöglichen. Durch Festsetzung eines Mischgebiets wird außerdem der bestehenden Büronutzung Rechnung getragen. Der bestehende Einzelhandelsmarkt wird damit gesichert und eine begrenzte Erweiterung (unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) ermöglicht. Auch in der Neubebauung entlang der Verler Straße werden Nutzungen ermöglicht, die zu einer Stärkung der zentralen Funktionen des Ortskerns beitragen. Die Brachfläche des ehemaligen Kindergartens soll dagegen als allgemeines Wohngebiet überwiegend dem Wohnen vorbehalten werden.

Um ein Angebot an stark nachgefragtem kostengünstigem Wohnraum sicherzustellen, ist beabsichtigt, vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen der Stadt und dem Projektentwickler einen Anteil von mindestens 25 % an förderfähigen Wohnungen zu vereinbaren.

Die bis zu dreigeschossige Bebauung im Mischgebiet orientiert sich in ihrer gestaffelten, straßenparallelen Anordnung auf die Verler Straße. Sie wird zum Erhalt des straßenbegleitenden Baumbestandes und aus Gründen des Lärmschutzes jedoch deutlich zurückgesetzt. Die neuen Baukörper sollen sich in ihrer Dimensionierung in die Ortschaft Eckardtsheim einfügen. Die raumbildende Neubebauung auf den Flächen des früheren Kindergartens gruppiert sich um einen hofartigen,

von Bebauung frei zu haltenden Bereich, der zur Aufnahme von Aufenthaltsflächen und eines privaten Spielplatzes geeignet ist. Hier soll eine Bebauung mit kleinen Mehrfamilienhäusern, ggf. auch mit kurzen Reihenhauszeilen in zweigeschossiger Bauweise, zuzüglich Dach- oder Staffelgeschoss, ermöglicht werden. Durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl wird die Versiegelung auf 45% der Grundstücksflächen im Mischgebiet und 40% im Wohngebiet begrenzt. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen die Einfügung in die bauliche Umgebung unterstützen.

Durch Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und zur Begrünung von Stellplätzen sowie durch Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und des Nutzungsmaßes soll eine durchgrünte Siedlungsstruktur gewährleistet werden. Insbesondere werden der erhaltenswerte Gehölzgürtel entlang der Verler Straße sowie weitere Altbäume im Umfeld des Einzelhandelsmarktes und auf dem ehemaligen Kindergartengrundstück in das Planungskonzept eingebunden. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und Nutzungsmaße wird gewährleistet, dass ausreichende Freiflächen erhalten bleiben und die Bodenversiegelung begrenzt bleibt.

Das Baugebiet wird über die Werkhofstraße erschlossen, die als öffentliche Straße nach den Anforderungen der Stadt Bielefeld ausgebaut werden soll. Die Neubebauung wird durch eine Stichstraße erschlossen, die als 6 m breite öffentliche Mischverkehrsfläche hergestellt werden soll. Zur Verler Straße und zum Kindergarten der Zionsgemeinde werden Fußwegeverbindungen gesichert. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über öffentliche Kanäle. Das anfallende Niederschlagswasser wird in den angrenzenden Dalkebach eingeleitet.

Da die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, es sich insbesondere um eine Fläche der Innenentwicklung handelt und die Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschritten wird, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. 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.

Kaschel  
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

**Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:****A1****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 56  
„Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“**

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

Stand: Entwurf; Januar 2020

**A2****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 56  
„Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“**

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

Stand: 2. Entwurf, April 2021

**B****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 56  
„Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“**

- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Stand: 2. Entwurf, April 2021

**C****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 56  
„Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“**

- Begründung

Stand: 2. Entwurf, April 2021