Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	07.10.2021	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.11.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ für das Gebiet südlich der Kafkastraße und nördlich der Studiostraße mit dem Gelände der evangelisch-lutherischen Kirche Altenhagen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Heepen -

Entwurfsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Überschlägige Kostenschätzung, erstellt auf der Basis des Vorentwurfs

- Unterhaltung des aufgewerteten Spielplatzes:	ca. 1.984,- €/Jahr
- Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den ISB:	ca. 350,- €/Jahr
- Schülerbeförderung:	ca. 4.500,- €/Jahr

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

BV Heepen, 13.09.2018; TOP 28; nö

Aufstellungsbeschluss:

BV Heepen, 28.11.2019, TOP Ö12

StEA, 03.12.2019, TOP Ö 20.2, Drucksachen-Nr. 9615/2014-2020

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können auf dem Gelände der evang.-luth. Kirche ca. 25 - 30 Wohneinheiten entstehen. Es sollen mindestens 25% mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

- Der Bebauungsplan Nr. III/A 19 "Kanzelstraße / Studiostraße" für das Gebiet südlich der Kafkastraße und nördlich der Studiostraße mit dem Gelände der evangelisch-lutherischen Kirche Altenhagen wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats 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.

Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes beruht auf einer privaten Initiative zur Realisierung einer Nachverdichtung im Ortsteil Altenhagen innerhalb einer festgesetzten Gemeinbedarfsfläche. Der Investor hat sich vertraglich 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.

Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten von rd. 4.500 € an.

Die im Plangebiet möglichen 25-30 Wohneinheiten erzeugen einen zusätzlichen öffentlichen Spielflächenbedarf. Für die Aufwertung eines südlich angrenzenden Spielplatzes fallen Kosten in Höhe von ca. 28.350 € an. Diese werden vom Investor vollständig getragen. Die Übernahme der Kosten ist vertraglich innerhalb des zum Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zu sichern. Die Folgekosten für den Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld belaufen sich für die Pflege / Unterhaltung des Spielplatzes auf etwa 1.984 € / Jahr. Für das Umweltamt ergeben sich dadurch jährliche Pacht- und Mietzahlungen von ca. 350 € / Jahr an den Immobilienservicebetrieb.

Geförderter Wohnungsbau

Seit einigen Jahren besteht in Bielefeld eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbarometer in den nächsten Jahren kaum entspannen.¹ Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in allen künftigen Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Die zwischenzeitlich vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossene Erhöhung auf 33 % (Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025) findet hier noch keine Anwendung.

Die Anwendung soll in einem ergänzenden Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld geregelt werden. Damit sollen von insgesamt ca. 25-30 neuen Wohneinheiten auf dem Kirchengelände mindestens 25 % mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet werden.

¹ Wohnungsmarktbarometer 2021 der Stadt Bielefeld, S. 2. Stadt Bielefeld

Baulandstrategie

Diese Planung wurde bereits als Vorhaben von besonderer Bedeutung am 13.09.2018 in der Bezirksvertretung Heepen und damit deutlich vor dem Grundsatzbeschluss „Bielefelder Baulandstrategie“ vom 06.06.2019 vorgestellt, so dass dieser hier keine Anwendung findet.

Zusätzlich unterliegt gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3) die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 nicht den Regelungen der Baulandstrategie.

Stadtklimaverträglichkeit

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Bielefeld weist für das Plangebiet keinen Sanierungsbedarf sowie einen Kaltluftwirkbereich innerhalb der Bebauung aus. Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte

zu 1.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen – am 03.12.2019 gefasst.

Ende Januar 2020 erfolgte daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt, im Bezirksamt Heepen sowie im Internet unter www.bielefeld.de in der Rubrik „Planen Bauen Wohnen“ in der Zeit vom 20. Januar bis einschließlich 07. Februar eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 30. Januar 2020 ein Unterrichts- und Erörterungstermin.

Im Zeitraum Ende Dezember 2019 bis Mitte Februar 2020 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bauleitplanverfahren statt.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf sind in Anlage A unter Punkt 3 zusammengefasst.

Darüber hinaus wurde ein Fachgutachten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) erstellt und das Ergebnis entsprechend im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Der Bebauungsplan ist nunmehr als Entwurf zu beschließen.

zu 2. und 3.:

Der Entwurf ist gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Gründe, für eine längere öffentliche Auslegung sind derzeit nicht ersichtlich.

Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

Zu 4.:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. III/A 19 überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kirchliche Einrichtung“ und im Norden zu einem kleineren Teil als Wohnbaufläche dar.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ soll der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel ist die Änderung der Darstellung von Gemeinbedarfsfläche zu Wohnbaufläche (s. **Anlage D**).

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

Anlass für die Planung ist, dass die vorhandenen kirchlichen Gemeinbedarfseinrichtungen zwischen Kanzelstraße und Studiostraße im Stadtteil Altenhagen perspektivisch weitestgehend nicht mehr für kirchliche Zwecke genutzt werden und ein Bedarf für eine Jugendeinrichtung und einen Kindergarten absehbar nicht erkennbar ist. Da das Umfeld der Einrichtungen wohnbaulich geprägt ist und innerhalb der Stadt Bielefeld und im Stadtteil Altenhagen ein hoher Bedarf an Wohnraum besteht, sollen die Flächen zukünftig primär einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

In diesem Zusammenhang sollen mit Blick auf zusätzliches Nachverdichtungspotential dem ehemaligen Standort der Kirche Altenhagen Wohnnutzungen hinzugefügt werden. Ein Kirchturm, der als identitätsstiftendes Element angesehen wird, soll in Verbindung mit einem neuen Gemeinbedarf weiterhin für kirchliche Zwecke zur Verfügung stehen und somit erhalten werden.

Die Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/A 1 (u.a. Fläche für den Gemeinbedarf) stehen der angestrebten Nachverdichtung und Umstrukturierung in Richtung Wohnungsbau entgegen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist deshalb die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ erforderlich.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Im nördlichen Teil des Plangebietes soll maximal zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldach entstehen. Die Erschließung erfolgt zum einen über die Kafkastraße aus nördlicher Richtung und zum anderen über die Kanzelstraße aus südlicher Richtung. Der dadurch anfallende Stellplatzbedarf soll über Stellplätze oder Garagen auf den Privatgrundstücken nachgewiesen werden.

Durch eine Verbreiterung des Weges im nördlichen Teil des Plangebietes sollen zusätzliche rückwärtige Baufenster erschlossen und eine größere Anzahl von Wohneinheiten ermöglicht werden. Die Stellplatzanlage an der Kanzelstraße soll erhalten bleiben und künftig den Stellplatzbedarf der kirchlichen Einrichtung im südlichen Teil des Plangebietes decken. Zusätzlich soll der Bestand im nördlichen Teil des Plangebietes planungsrechtlich gesichert werden.

Das Konzept ist insgesamt auf eine behutsame Nachverdichtung innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ausgelegt. Südlich der Kanzelstraße befasst sich der Entwurf mit einer neuen Platzbebauung. Dabei sollen nach dem Abriss der bestehenden Gebäudekörper vier einzelne neue Baukörper entstehen, die eine Platzsituation bilden. Das Pfarrhaus und der Kirchturm sollen bestehen bleiben. In Verbindung mit der Ausbildung eines Platzes inmitten des Gebietes soll eine zentrale Querung des Plangebietes ermöglicht werden. Mit dem Erhalt des Kirchturmes und einen geplanten Anbau sollen weiterhin kirchliche Veranstaltungen ermöglicht werden. Der dadurch anfallende Stellplatzbedarf soll zum einen auf den Grundstücken und zum anderen über die Stellplatzanlage nördlich der Kanzelstraße abgewickelt werden.

Ziel ist es, im Plangebiet durch die geplanten Neubauten neuen Wohnraum zu schaffen, der sich in Form und Nutzung in das städtebauliche Umfeld einfügt und den Charakter des Quartiers nicht wesentlich verändert. Die Erschließungen der Neubauten erfolgen über die jeweils angrenzenden öffentlichen Straßen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

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

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 4 (1) und 13a (3) Nr. 2 BauGB

- Gestaltungsplan, Variante 1 und 2 – Vorentwurf (Stand: Oktober 2019), Verkleinerung
- Nutzungsplan, Variante 1 und 2 – Vorentwurf (Stand: Oktober 2019), Verkleinerung
- Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 4 (1) und 13a (3) Nr. 2 BauGB
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

Stand: Entwurf; August 2021

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“

Bebauungsplan

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

Stand: Entwurf; August 2021

C

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“

Begründung

Stand: Entwurf; August 2021

D

Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung § 13a BauGB

Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Stand: August 2021

Hinweis / Anmerkung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde folgendes Fachgutachten erstellt:

- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ der Stadt Bielefeld (Mestermann Juni 2020, Warstein-Hirschberg)*

*Die wichtigsten Inhalte und Ergebnisse des Gutachtens sind in der Begründung erläutert.
Das Gutachten wird zur Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.*