Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	02.12.2021	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.02.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“ für die Fläche zwischen Paracelsusweg, Semmelweisweg, Werkhofstraße und der „Grünen Mitte“ von Eckardtsheim, gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

- **Stadtbezirk Sennestadt -**
- **Erneuter Entwurfsbeschluss (2. Entwurf)**
- **Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen 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:

Fahrtkosten Schülerbeförderung ca. 5.500 € Jahr, Unterhaltskosten Kinderspielplatz, Erschließung und Entwässerung werden im weiteren Verfahren benannt.

Hinweis: Bei Umsetzung der Planung werden voraussichtlich etwa 15 Wohneinheiten entstehen. 25 % dieser Wohneinheiten sind im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus zu erstellen. Dies entspricht 4 Wohneinheiten.

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, Ö 30.2, Drucksachen-Nr. 7498/2014-2020

Entwurfsbeschluss:

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“ für die Fläche zwischen Paracelsusweg, Semmelweisweg, Werkhofstraße und der „Grünen Mitte“ von Eckardtsheim wird mit dem Text und der Begründung erneut als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
2. 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.
3. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4(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 § 11 BauGB den privaten Begünstigten als Erschließungsträgern 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

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 15 Wohnungen ermöglicht werden. Gemäß der o.g. politischen Beschlusslage sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/St 57 vier Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus zu errichten.

Die zwischenzeitlich angepasste Beschlussfassung, 33% der Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu errichten findet im vorliegenden Fall keine Anwendung, da dieses Verfahren bereits fortgeschritten ist. 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 57 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.

Photovoltaik:

Festsetzungen zum Einsatz von Photovoltaikanlagen werden nicht getroffen, da auf Grund des erhaltenswerten Baumbestandes Verschattungen zu erwarten sind, die die Ausnutzung der Dachflächen durch PV-Anlagen unwirtschaftlich macht.

Eine Verschiebung der Baufenster ist auf Grund des fortgeschrittenen Standes des Verfahrens nicht möglich.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist der Einsatz von Photovoltaikanlagen dennoch möglich, nur nicht zwingend vorgesehen.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:**Zu 1.**

Mit dem Bebauungsplan I/St 57 soll – in Verbindung mit den parallel eingeleiteten Bebauungsplänen I/St 56 und I/St 58 – Baurecht für Wohnungsangebote sowie mischgebietstypische Nutzungen in Eckardtsheim geschaffen werden und somit einen Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs in der Sennestadt und zur Stabilisierung der Ortschaft Eckardtsheim leisten. Mit der Planung sollen die besonderen landschaftlichen Qualitäten Eckardtsheims erhalten und gesichert werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden i.S.d. § 3(2) und 4(2) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Plans eingeholt. Unter Berücksichtigung dieser Stellungnahmen sowie der Ergebnisse von ergänzenden Gutachten zur Erschließung und zur Niederschlagsentwässerung wurde die jetzt vorliegende geänderte Entwurfsfassung (erneuter Entwurf) erarbeitet.

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

Unter den textlichen Festsetzungen wurden Hinweise zur Gehölzschutzfrist, zur Überflutungsvorsorge und zur Kampfmittelbeseitigung ergänzt. Die genannten Änderungen betreffen keine Grundzüge der Planung, sie erfordern jedoch eine erneute öffentliche Auslegung des Plans. Im Detail sind es folgende Anpassungen:

- Drehung des für eine Neubebauung im Mischgebiet MI2 vorgesehenen Baufeldes um etwa 5°, um den Erhalt des am nordwestlichen Gebietsrand vorhandenen ortsbildprägenden Gehölzstreifens zu gewährleisten.
- Verbreiterung der für diesen Gehölzstreifen festgesetzten Erhaltungsbindung von 5 m auf 7 m.
- Regelung der Zulässigkeit von Wohnungen im Mischgebiet MI1 auf den Ausnahmetatbestand.
- Ergänzung um eine textliche Festsetzung zur Gestaltung von Vorgartenflächen.
- Ergänzung der Eintragung von geplanten Regenwasserkanälen in einem Teilabschnitt der Werkhofstraße auf Grundlage des zwischenzeitlich erstellten Entwässerungskonzepts.
- Ergänzung um Hinweise zum Gehölzschutz, zur Überflutungsvorsorge, zur Kampfmittelbeseitigung sowie zur Ausgestaltung der Vorgartenflächen.

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

Zu 2. und 3.

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.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte

Der Bebauungsplan I/St 57 soll dazu beitragen, den vormaligen Anstandsstandort Eckardtsheim durch Ergänzung um nicht anstaltsgebundene Wohnungsangebote und Arbeitsplätze zu einer durchmischten Ortschaft zu entwickeln. Damit soll ein Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs geleistet und der Erhalt der vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen abgesichert werden. Das Plangebiet umfasst rund 1,6 ha. Es handelt sich um eine teilweise bebaute Fläche am Rand des Kernbereichs von Eckardtsheim, südöstlich der Freiflächen der „Grünen Mitte“ der Ortschaft. Östlich und nördlich grenzen Einrichtungen der Stiftung Bethel an, im Süden Einrichtungen der Zionsgemeinde sowie weitere Freiflächen. Zwei private Eigentümer beabsichtigen hier eine ergänzende Bebauung auf ihren derzeit gemischt genutzten Grundstücken. In den Geltungsbereich werden Teilflächen der Werkhofstraße einbezogen, die für die äußere Erschließung erforderlich sind.

Mit dem Bebauungsplan wird der Bau von etwa 15 Wohneinheiten, überwiegend in der Form von Seniorenwohnungen ermöglicht. Außerdem soll im Rahmen einer Mischgebietsfestsetzung auch die Einordnung von Nicht-Wohnnutzungen ermöglicht werden, wie sie mit einem Ärztehaus, Büros und Räumen für freie Berufe im Gebiet bereits vorhanden sind. Die Festsetzung des Maßes der Nutzung und der Gebäudehöhen orientiert sich am Bestand, der hier in der Höhenentwicklung einer dreigeschossigen Bebauung mit Schrägdächern entspricht. Am Semmelweisweg wird die vorhandene Wohnbebauung durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit bis zu zwei Geschossen gesichert. Durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl wird die Versiegelung auf 45% der Grundstücksflächen begrenzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich eng am Bestand bzw. – für die ergänzenden Bauungen – am erhaltenen Baumbestand.

Die Bebauung soll sich in das landschaftliche und siedlungsstrukturelle Umfeld einfügen. Im Bebauungsplan werden deshalb Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowohl für Gehölzstreifen entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebiets und entlang der inneren Grenzen als auch für erhaltenswerte Einzelbäume außerhalb dieser Kleingehölze festgesetzt. Im Nordosten des Plangebiets wird der vorhandene Wald als solcher gesichert.

Das Baugebiet wird im Norden von der Werkhofstraße her erschlossen, die als öffentliche Straße nach den Anforderungen der Stadt Bielefeld ausgebaut werden soll. Die Bestandsbebauung sowie eine kleine Neubaufäche im Südwesten werden weiterhin über Privatstraßen der Stiftung Bethel erschlossen, deren Ausbau erst längerfristig möglich ist. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über einen neu anzulegenden Kanal, der in den Dalkebach entwässert.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird. 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.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A1****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“**

- 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 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“**

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

Stand: erneuter Entwurf, Oktober 2021

B**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“**

- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Stand: erneuter Entwurf, Oktober 2021

C**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“**

- Begründung

Stand: erneuter Entwurf, Oktober 2021