

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	05.05.2022	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	10.05.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“ für das Gebiet südlich der Detmolder Straße und östlich der Ubbedisser Straße auf dem Gelände der evangelischen Kirchengemeinde Ubbedissen – Lämershagen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

- Stadtbezirk Stieghorst -

Änderungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Änderungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Aufstellungsbeschluss (1. Lesung): BV Stieghorst, 05.09.2019, TOP 6, Drucks.-Nr.: 9037/2014-2020

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können im Plangebiet ca. 30-35 WE (Wohneinheiten) entstehen. Es sollen 25% mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“ für das Gebiet südlich der Detmolder Straße und östlich der Ubbedisser Straße auf dem Gelände der evangelischen Kirchengemeinde Ubbedissen – Lämershagen ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (7. Änderung). Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Vorentwurf des Nutzungsplanes eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Die Änderung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Änderung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Nachverdichtung im Ortsteil Ubbedissen. Der Investor hat sich bereit erklärt die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet.

Geförderter Wohnungsbau

Seit einigen Jahren besteht in Bielefeld eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht 2019 bis 2022 kaum entspannen¹. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll in allen Bebauungsplänen künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

Da die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“ bereits erstmals am 05.09.2019 in der Bezirksvertretung Stieghorst beraten wurde und zu diesem Zeitpunkt für die soziale Wohnraumförderung noch eine Quote von 25% galt, ist diese auch weiterhin für die Planung anzuwenden.

Die Anwendung soll in einem ergänzenden Vertrag zwischen dem künftigen Investor und der Stadt Bielefeld geregelt werden. Damit sollen von insgesamt ca. 30-35 neuen Wohneinheiten 25% mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Baulandstrategie:

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“ unterliegt eingeschränkt der Bielefelder Baulandstrategie.

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

Sofern von der Verwaltung zu der angefragten baulichen Entwicklung eine grundsätzlich positive Einschätzung gegeben wurde, sollten diese Projekte ohne kommunalen Zwischenerwerb weitergeführt werden. Einschränkend haben sich die Beteiligten aber im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu verpflichten, die Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld analog der Regelungen der Bielefelder Baulandstrategie umzusetzen.

Stadtklimaverträglichkeit:

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

¹ vgl. Wohnungsmarktbarometer 2021 der Stadt Bielefeld; Seite 2

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Anlass für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 ist der Umstand, dass einerseits die Bevölkerungszahl in Bielefeld voraussichtlich deutlich zunehmen wird und andererseits, dass die vorhandenen kirchlichen Einrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches perspektivisch nicht mehr vollständig benötigt werden. Da das Umfeld des Plangebietes überwiegend wohnbaulich geprägt ist und innerhalb der Stadt Bielefeld sowie im Stadtbezirk Stieghorst ein hoher Bedarf an Wohnraum besteht, sollen die Flächen mit Blick auf zusätzliches Nachverdichtungspotential einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Da die Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“, der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die 7. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

zu 2. / 3.:

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sein.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt mit der Möglichkeit der Einsichtnahme und Stellungnahme, damit wird auch ohne einen Unterrichts- und Erörterungstermin gewährleistet, dass die Belange der Öffentlichkeit ermittelt und angemessen im Verfahren berücksichtigt werden.

Umweltprüfung

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“ soll gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten existieren. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 ist der Umstand, dass einerseits die Bevölkerungszahl in Bielefeld voraussichtlich deutlich zunehmen wird und andererseits, dass die vorhandenen kirchlichen Einrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches perspektivisch nicht mehr vollständig benötigt werden. Da das Umfeld des Plangebietes überwiegend wohnbaulich

geprägt ist und innerhalb der Stadt Bielefeld sowie im Stadtbezirk Stieghorst ein hoher Bedarf an Wohnraum² besteht, sollen die Flächen mit Blick auf zusätzliches Nachverdichtungspotential einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Um der Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen, besteht die planerische Absicht der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Mehrfamilienhausbebauung zu schaffen.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept:

Das städtebauliche Konzept sieht auf dem Gelände eine Umstrukturierung und Umnutzung vor. Im Norden des Plangebietes ist geplant das bestehende Gemeindezentrum zu erhalten und in Teilen umzunutzen. Durch die Umnutzung und baulichen Veränderungen sollen insgesamt vier neue Wohneinheiten entstehen. Die Wohnnutzung im Gemeindezentrum soll dadurch intensiviert werden. Versammlungsmöglichkeiten und die Durchführung von kirchlichen Veranstaltungen sind weiterhin gegeben. Der dadurch anfallende Stellplatzbedarf soll zum einen über die Stellplatzanlage nördlich des Gemeindezentrums und zum anderen über die Stellplatzanlage des Friedhofs, südlich des Plangebietes, nachgewiesen werden.

Das historische Feldsteinhaus inmitten des Plangebietes soll erhalten bleiben. Die Versammlungsmöglichkeit für den Verein für Dorfgeschichte Ubbedissen ist somit weiterhin gewährleistet.

Das Gemeindebüro wird perspektivisch nicht mehr genutzt und soll im Zuge der Realisierung der Planungsziele abgerissen werden.

Auf den restlichen Flächen des Plangebietes soll Mehrfamilienhausbebauung mit Flachdach entstehen. Die Erschließung der Gebäude erfolgt aus nördlicher Richtung über die Ubbedisser Straße. Der dadurch anfallende Stellplatzbedarf soll zum einen an der Ubbedisser Straße und zum anderen auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Die fußläufige Verbindung südlich des Gemeindezentrums zwischen der Ubbedisser Straße und dem Friedhof Ubbedissen soll ebenfalls erhalten bleiben.

Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an dem umliegenden Bestand orientieren und in die Umgebung einfügen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Bielefeld, den

Moss
Beigeordneter

² vgl. Wohnungsmarktbarometer 2021 der Stadt Bielefeld; Seite 2