

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	01.09.2022	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	06.09.2022	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	15.09.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ für das Gebiet zwischen der Germanen- und der Kimbernstraße südwestlich der Gotenstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Stadtbezirk Brackwede -

Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Einnahmen aus Grundstücksverkauf.

Überschlägige Kostenschätzung, erstellt auf Basis des Entwurfs:

- | | |
|---|----------------------------|
| - Erweiterung bzw. Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes | ca. 14.600 € - 29.200 € |
| - Unterhaltung des aufgewerteten Spielplatzes | ca. 1.020 € - 2.040 €/Jahr |
| - Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den ISB | ca. 180 € - 360 €/Jahr |
| - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag | 2.296,22 € |
| - Schalltechnische Untersuchung | 3.502,70 € |
| - Kosten des Bebauungsplanes an das Planungsbüro
entsprechend der städtebaulichen Verträge | 17.250,49 € |
| Kosten für die Schulbeförderung | 550,00€/ Kind pro Jahr |

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

Aufstellungsbeschluss BV Brackwede, 04.06.2020, TOP 11, Drucks.-Nr. 10753/2014-2020
StEA, 09.06.2020, TOP 19.1, Drucks.-Nr. 10753/2014-2020

Entwurfsbeschluss 1. Lesung: BV Brackwede, 16.09.2021, TOP 11, Drucks.-Nr. 2068/2020-2025
1. Lesung: StEA, 21.09.2021, TOP 24.1, Drucks.-Nr. 2068/2020-2025
BV Brackwede, 28.10.2021, TOP 5.4, Drucks.-Nr. 2068/2050-2025
2. Lesung: StEA, 02.11.2021, TOP 4.4, Drucks.-Nr. 2068/2020-2025
StEA, 30.11.2021, TOP 4.8, Drucks.-Nr. 2068/2050-2025

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung wird mit ca. 20 neuen Wohneinheiten gerechnet. Von den ca. 20 WE sollen mind. 5 WE (mind. 25% Quote) öffentlich gefördert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 13a (3) Satz 1 Nr. 2 und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß Anlage A1 wird gebilligt.
2. Die Stellungnahme der Öffentlichkeit lfd. Nr. 1 zum Entwurf wird gemäß **Anlage A2 Punkt 1** zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der Öffentlichkeit lfd. Nr. 2 wird zur Kenntnis genommen und teilweise zurückgewiesen.
Die Stellungnahmen der unteren Denkmalbehörde (lfd. Nr. 1.16a), des Polizeipräsidiums (lfd. Nr. 2.1 b), der Deutschen Telekom (lfd.-Nr. 2.10c), der Bezirksregierung Detmold (lfd. Nr. 2.7) und der Stadtwerke Bielefeld (lfd. Nr. 2.12) zum Entwurf werden gemäß **Anlage A2 Punkt 2** zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde (lfd.-Nr. 1.4a-c) und der moBiel GmbH (lfd.-Nr. 2.13b) zum Entwurf wird gemäß **Anlage A2 Punkt 2** gefolgt. Die Stellungnahmen der der Unteren Wasserbehörde (lfd.-Nr. 1.4d) und der unteren Denkmalbehörde (lfd. Nr. 1.16b) zum Entwurf wird gemäß **Anlage A2 Punkt 2** zurückgewiesen.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes werden gemäß **Anlage A2 Punkt 3** beschlossen.
4. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ für das Gebiet zwischen der Germanen- und der Kimbernstraße südwestlich der Gotenstraße 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 Planung beruht auf einer städtischen Initiative zur Überplanung einer Teilfläche des städtischen Areals an der Ecke Germanenstraße / Gotenstraße (ehemalige griechische Ergänzungsschule / Lyzeum).

Durch die Veräußerung einer ca. 3.500 m² großen Fläche im Plangebiet entstehen der Stadt Einnahmen.

Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen. Für die Erschließung des Baugebietes sind keine zusätzlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich.

Die Kosten für die Erweiterung bzw. Aufwertung des vorhandenen öffentlichen Spielplatzes „Im Alten Reck“ betragen ca. 14.600 € - 29.200 €. Die Folgekosten für die Unterhaltung des aufgewerteten öffentlichen Spielplatzes für die Stadt Bielefeld durch den Umweltbetrieb betragen ca. 1.020 € - 2.040 €/Jahr und für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb ca. 180 € - 360 €/Jahr.

Für die Schulbeförderung entstehen 550,00 € Kosten pro Kind pro Jahr.

Des Weiteren entstehen der Stadt Bielefeld Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans sowie erforderlicher Fachgutachten. Diese betragen 2.296,22 € für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und 3.502,7 € für die Schalltechnische Untersuchung. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes durch das externe Planungsbüro Hempel & Tacke GmbH entstehen der Stadt Bielefeld entsprechend des städtebaulichen Vertrages Kosten in Höhe von 17.250,49 €.

Geförderter Wohnungsbau

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 24.06.2021 zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen. Da das Planverfahren bereits vor dem 24.06.2021 eingeleitet wurde, gilt hier noch die vormalige Regelung von 25 %.

Bei Umsetzung der Planung im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ wird im Neubaubereich südlich der Ecke Germanen- / Gotenstraße mit insgesamt etwa 20 neuen Wohneinheiten (WE) gerechnet. Nach der o. g. politischen Beschlusslage wären somit mind. 5 WE für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen.

Die Anwendung des o. a. Beschlusses wird im Zuge der Verkaufsverhandlungen in einem Vertrag zwischen einem künftigen Investor und der Stadt Bielefeld geregelt. Da Wohnungen im Urbanen Gebiet nur mit einer Ausnahme durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW gefördert werden können, sollen im Falle der Nicht-Erteilung einer Ausnahme die Miet- und Belegungsbindungen analog zum öffentlich geförderten Wohnungsbau vertraglich geregelt werden. Hinsichtlich der Förderbedingungen ist eine ausführliche Abstimmung mit dem Bauamt – Wohnungsbauförderung erforderlich.

Baulandstrategie

Aufgrund des Begrüßungsbeschlusses der Bezirksvertretung Brackwede vom 21.06.2018 unterliegt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ nicht den Regelungen der Baulandstrategie.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Der Änderungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. 13a (3) BauGB wurde am 09.06.2020 (vgl. Drucksachen-Nr. 10753/2014-2020) durch den Stadtentwicklungsausschuss, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Brackwede am 04.06.2020, beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden wurde vom 19.06.-03.08.2020 durchgeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 29.06.-31.07.2020 durchgeführt.

Nach Auswertung der in diesem Verfahrensschritt vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen wurde der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ erarbeitet. Hierbei wurden die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren, soweit erforderlich, berücksichtigt und in die Planunterlagen eingearbeitet. Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung werden nach Themenbereichen geordnet mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der **Anlage A1** der Vorlage wiedergegeben.

Darüber hinaus wurden Fachgutachten (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, schalltechnische Untersuchung) erstellt und die Ergebnisse entsprechend im Entwurf des Bebauungsplanes sowie dem Umweltbericht berücksichtigt.

zu 2. - 3.

Der Entwurfsbeschluss wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 30.11.2021 (vgl. Drucksachen-Nr. 2068/2020-2025) nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Brackwede am 16.09.2021 und 28.10.2021 gefasst. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 18.02.2022-25.03.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 16.02.2022 um Stellungnahme bis zum 30.03.2022 gebeten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Zum Bebauungsplan wurden aus der Öffentlichkeit im Wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen zu

- dem Entwurfskonzept
- den Dachformen

Die Anregungen sind in ausführlicher Form in **Anlage A2 Punkt 1** dargestellt.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden neben allgemeinen und redaktionellen Hinweisen im Wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen zu

- dem Artenschutz,
- der Versickerung,
- dem Leitungsschutz,
- den Dachformen,
- der ÖPNV-Anbindung,

Die Anregungen sind in ausführlicher Form in **Anlage A2 Punkt 2** dargestellt.

Die von den verwaltungsinternen Fachabteilungen vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden, falls erforderlich, in die Planunterlagen aufgenommen. Zum Teil wird den Anregungen und Bedenken nicht gefolgt. Das Ergebnis ist im Einzelnen aus der **Anlage A2 Punkt 3** ersichtlich.

Die im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung eingegangene Stellungnahme des Immobilienservicebetriebs der Stadt Bielefeld als betroffener Grundstückseigentümer (keine Bedenken oder Anregungen) zur eingeschränkten Beteiligung wird gemäß **Anlage A2 Punkt 4** zur Kenntnis genommen.

zu 4.-6.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ für das Gebiet zwischen der Germanen- und der Kimbernstraße südwestlich der Gotenstraße gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist anschließend gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen und zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird zur Kenntnis genommen.

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

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ ist die bereits vor Jahren erfolgte Nutzungsaufgabe und der Leerstand der auf dem Areal zwischen der Germanen- und der Kimbernstraße gelegenen ehemaligen griechischen Ergänzungsschule / Lyzeum (Germanenstraße 13) sowie des alten Badehauses (Germanenstraße 15). Dem Antrag der Bürgerinitiative „Historische Mitte Brackwede“ aus dem Jahr 2015, das Areal Germanenstraße / Gotenstraße / Kimbernstraße als Denkmalbereich gem. §§ 5 und 6 DSchG NRW auszuweisen, um einen drohenden Abriss zu verhindern, wurde seitens der Verwaltung nicht entsprochen. Nach einer durchgeführten

Analyse der städtebaulichen und ortsgeschichtlichen Bedeutung für die historische Mitte von Brackwede, sollen die Gebäude nun mit dieser Bebauungsplanänderung über eine integrierte Erhaltungssatzung in ihrer städtebaulichen und architektonischen Gestalt gesichert werden. Lediglich das ehemalige Badehaus kann aufgrund seiner schlechten Bausubstanz und der damit verbundenen wirtschaftlichen Unzumutbarkeit abgebrochen werden. Die anderen Gebäude sollen nach Bedarf saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Für das alte Schulgebäude (griechische Lyzeum) ist insbesondere eine Wohnnutzung vorgesehen, jedoch sind auch andere im Urbanen Gebiet zulässige Nutzungen denkbar. Das Areal des alten Badehauses und die nordöstlich angrenzenden Freiflächen bis zur Gotenstraße sollen einer neuen Nutzung und Bebauung zugeführt werden. Geplant sind gewerbliche Nutzungen (Büros, Praxen usw.), soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Wohnen.

Das Gemeinschaftshaus (Kimbernstraße 13) und die Stadtteilbibliothek (Germanenstraße 17) sollen erhalten werden, mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ sollen am Standort des Gemeinschaftshauses aber mehr Nutzungen als nur Gemeinbedarf und am Standort der Stadtteilbibliothek ergänzende Nutzungen ermöglicht werden.

Für das Gebiet besteht seit 1979 durch den Bebauungsplan Nr. I/B 5a „Post“ Planungsrecht. In diesem sind die Flächen im Änderungsbereich als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten neuen Nutzungen ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, auf dem die geplanten Festsetzungen für den Änderungsbereich basieren, sieht auf dem Areal südlich der Ecke Germanen- / Gotenstraße eine Neubebauung vor, die sich ausgehend von der Germanenstraße L-förmig um das zu erhaltende Schulgebäude erstreckt und von dort parallel zur Goten- und Kimbernstraße verläuft. Damit werden zwei zentrale Höfe zwischen der bestehenden und der arrondierenden Bebauung freigehalten.

Die neue Bebauung soll drei Vollgeschosse und in den straßennahen Bereichen ausnahmsweise noch ein Nicht-Vollgeschoss erhalten und sich hinsichtlich der Höhenentwicklung an der ehemaligen Schule orientieren. Abhängig von den geplanten Nutzungen kann eine Bebauung mit mehreren Einzelgebäuden als auch ein großer zusammenhängender Baukörper entstehen. Das Ziel ist, zusammen mit den zu erhaltenden Gebäuden ein neues abgestimmtes attraktives Ensemble im Sinne des Weiterbaus der Stadt zu schaffen. Perspektivisch wird weiterhin eine bauliche Erweiterung verfolgt, die am Südostrand des Plangebietes die Ecke Goten- / Kimbernstraße einfasst.

Die Verkehrserschließung der neuen Bebauung ist von der Germanenstraße aus geplant. Über eine Zufahrt entlang der Südwestgrenze des Flurstücks 424 soll auch die bestehende und geplante Bebauung an der Goten- und Kimbernstraße von der Germanenstraße aus erschlossen werden.

Der ruhende Verkehr für die Neubebauung soll größtenteils ebenerdig unter den geplanten Gebäuden oder unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden.

Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Mit dem Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ werden in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/ B 5a „Post“ ersetzt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

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

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage

A1

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“

Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten

gemäß §§ 13a (3), 4 (1) BauGB

- Nutzungsplan - Vorentwurf (Stand: April 2020), Verkleinerung
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Teilnahmeverfahren /
Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

Planungsstand: November 2021

A2

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Teilnahmeverfahren gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

- Nutzungsplan - Vorentwurf (Stand: April 2020), Verkleinerung
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Teilnahmeverfahren /
Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf
- Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB

Planungsstand: Juli 2022

B

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“

Bebauungsplan - Entwurf -

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

Planungsstand: Juli 2022

C

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“

Begründung – Entwurf -

Planungsstand: Juli 2022

D**Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung
§ 13a BauGB**

Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 4/2021 „Post“)

Planungsstand: Juli 2022

E**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“**

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: 27.07.2021

F**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“**

- Prognose von Schallimmissionen

Stand: 26.07.2021