

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	09.02.2023	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	22.02.2023	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 -

erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

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

1. Entwurfsbeschluss:

BV Heepen, 07.10.2021, TOP Ö8

StEA, 02.11.2021, TOP 20.2 Drucksachen-Nr. 2296/2020-2025

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 2. Entwurf beschlossen.

2. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, 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. 37.800 € 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. Mittlerweile besteht seitens des Rates der Stadt Bielefeld ein aktualisierter Beschluss zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum. Dieser besagt, dass in allen Bebauungsplänen ein Drittel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen sind. Da sich das Bebauungsplanverfahren zum Zeitpunkt des Beschlusses bereits im Verfahren befand, kommt die neue Regelung nicht zur 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.

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 gemäß Ratsbeschluss vom 11.07.2019

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

(Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020) keine Anwendung findet. Der Bebauungsplan in der Anlage 3 zum Ratsbeschluss (Liste der Fälle, die nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie fallen) aufgeführt.

Stadtklimaverträglichkeit

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Bielefeld weist für das Plangebiet keinen Sanierungsbedarf sowie einen Kaltluftereinwirkungsbereich 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 Entwurfsbeschluss wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 02.11.2021 (vgl. Drucksachen-Nr. 2296/2020-2025) nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Heepen am 07.10.2021 gefasst. Die Entwurfsoffenlage gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 03.01.2022 - 03.02.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 08.12.2021 um Stellungnahme bis zum 21.01.2022 gebeten.

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Darüber hinaus sind Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung vorgetragen worden. Aufgrund dieser Stellungnahmen ist der Bebauungsplan nunmehr erneut als Entwurf zu beschließen, da sich im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes nach der Offenlage die Zweckbestimmung der Verkehrsfläche geändert hat und hierdurch die Grundzüge der Planung berührt sind. Aus einer öffentlichen Verkehrsfläche wird eine private. Um die Durchwegbarkeit für die Öffentlichkeit trotzdem sicherzustellen, wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

zu 2. - 3.:

Der Entwurf ist gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, öffentlich auszulegen. Gründe, für eine längere öffentliche Auslegung sind derzeit nicht ersichtlich. Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) 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 an diesem Standort 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 Gemeindesaal weiterhin für kirchliche Zwecke zur Verfügung stehen und somit erhalten werden.

Der angestrebten Umnutzung und Umstrukturierung in Richtung Wohnungsbau steht die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/A 1 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 eine größere Anzahl von Wohneinheiten ermöglichen. 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 orthogonal zueinander stehende neue Baukörper entstehen, die eine Platzsituation bilden. Ausgerichtet an den seitlichen Grundstücksgrenzen, um eine orthogonale Form realisieren zu können. Voraussichtlich ist keine unverhältnismäßige Einsichtnahme auf die Nachbargrundstücke zu erwarten, auch im Vergleich zum Bestand. 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 einem 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 und gleichzeitig aber auch eine eigene Adresse über die neue Platzsituation mit dem Kirchturm entwickelt. Insgesamt soll so die Bedeutung des Ortes bzw. die vergangene Nutzung an dieser Stelle markiert und gleichzeitig gewürdigt werden. 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.

Infrastruktur:

Antworten auf die Themen der Bezirksvertretung Heepen aus dem Protokoll zum Entwurfsbeschluss

- Amt für Schule:
 - Die Fertigstellung des Neubaus der Grundschule Milse ist im Bauprogramm für das Jahr 2029 vorgesehen,
 - ein Interim an der GS Altenhagen ist derzeit nicht vorgesehen,
 - fehlende Kapazitäten bei Grundschulplätzen im Bereich Heepen-Nord können voraussichtlich durch die Bildung von Mehrklassen an der Wellbachschule kompensiert werden.
 - ➔ Im Übrigen wird auf die ganzheitliche Schulentwicklungsplanung Grundschulen verwiesen.
 - In der OGS ist ab dem Schuljahr 2026 mit steigenden Quoten zu rechnen, da für die Eingangsklassen der Rechtsanspruch auf einen Platz in der OGS startet.

- Jugendamt
 - Das Jugendamt befindet sich im ständigen Austausch mit dem Bauamt; in der AG Neue Kitas (bestehend aus Bauamt, ISB, Jugendamt und Umweltamt) werden neben der Grundstückssuche für neue Kitas auch alle Neubaugebiete aufgerufen und es wird der aktuelle Bedarf an Plätzen im Stadtteil zu dem entstehenden Bedarf hinzugerechnet, um die Größe der Kita zu bestimmen. Darüber hinaus wird das Jugendamt auch über das Verfahren „Träger öffentlicher Belange“ in der Verwaltung beteiligt und kann eine Stellungnahme abgeben, wenn die Interessen für den Kita-Bereich vorher nicht berücksichtigt wurden. Die Bezirksvertretungen werden jährlich mit der Vorlage zur Kindergartenbedarfsplanung sowie mit der Vorlage Planungs- und Umsetzungsstand neuer Kitas umfassend informiert.
 - vgl. Punkt 5.5 der Begründung zum Bebauungsplan sowie Schulentwicklungsplanung Grundschulen (03.05.2022 als Tischvorlage im Schul- und Sportausschuss)

- moBiel
 - Allgemein richtet sich das Nahverkehrsangebot in Bielefeld und somit die Verbesserungen im ÖPNV nach dem aktuell gültigen Nahverkehrsplan (NVP) der Stadt Bielefeld. Der neue, aktuell gültige Nahverkehrsplan wurde zusammen mit dem Aufgabenträger (Stadt Bielefeld/Amt für Verkehr) abgestimmt und von der Politik beschlossen (Ratsbeschluss im Dezember 2021). Der NVP bildet die Grundlage und die Rahmenbedingungen für das derzeitige ÖPNV-Angebot und dafür, was in den nächsten Jahren im ÖPNV-Angebot verändert wird und hieran muss sich moBiel orientieren. Mit dem Ratsbeschluss im Dezember 2021 zum Nahverkehrsplan hat es einen Ergänzungsbeschluss gegeben, in u.a. welchem steht, dass „die Hinweise der Bezirksvertretungen zum Nahverkehrsplan fachlich aufgearbeitet und bewertet werden. Die Ergebnisse werden dem Stadtentwicklungsausschuss übersichtlich vorgestellt und bei der Erarbeitung neuer Bündel berücksichtigt.“ In Verbindung mit dieser Aussage werden aktuell vom Amt für Verkehr neue Bündel erarbeitet. Nach Rücksprache mit dem Amt für Verkehr ist gemäß dem Nahverkehrsplan eine Verdichtung der Linie 33 zum 20-Minuten-Takt vorgesehen.

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A1

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

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) 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. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

Stand: Entwurf; August 2021

A2

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

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

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

Stand: erneuter Entwurf; November 2022

B

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

Bebauungsplan

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

Stand: erneuter Entwurf; November 2022

C

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

Begründung

Stand: erneuter Entwurf; November 2022

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

Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der
Berichtigung

Stand: November 2022