

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Sennestadt</b>	11.04.2024	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	16.04.2024	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	18.04.2024	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ für eine Teilfläche südwestlich der Paderborner Straße, begrenzt durch das Flurstück 321 (Kreuzkirche) und die Altmühlstraße im Süden**

**- Stadtbezirk Sennestadt -**

### Satzungsbeschluss

#### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Ca. 5.200 € zur Erstellung des Umweltberichtes

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

Aufstellungsbeschluss (Drucksachen-Nr. 0520/2020-2025 und 0521/2020-2025/1)

BV Sennestadt 28.01.2021 (1. Lesung), 15.04.2021 und Stadtentwicklungsausschuss 18.05.2021

Informationsvorlage (Drucksachen-Nr. 0865/2020-2025)

BV Sennestadt 04.03.2021 und Stadtentwicklungsausschuss 18.05.2021

Beschluss zu den frühzeitigen Beteiligungen (Drucksachen-Nr. 2026/2020-2025)

BV Sennestadt 16.09.2021 und Stadtentwicklungsausschuss 21.09.2022

Entwurfsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und Durchführung der Beteiligungen

(Drucksachen-Nr. 3707/2020-2025) BV Sennestadt 05.05.2022 und Stadtentwicklungsausschuss 10.05.2022

Erneuter Entwurfsbeschluss (Drucksachen-Nr. 5427/2020-2025)

BV Sennestadt 16.03.2023 (1. Lesung), 27.04.2023 (2. Lesung) und Stadtentwicklungsausschuss 02.05.2023

#### Beschlussvorschlag:

1. Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß Anlage A1 wird gebilligt.
2. Die Stellungnahme(n) der Öffentlichkeit lfd. Nr. 1 Punkt 1 sowie lfd. Nr. 2, der Unteren Wasserbehörde, der Stadtwerke Bielefeld, der moBiel GmbH und der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW e.V. (LNU) zum Entwurf werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme(n) der Öffentlichkeit lfd. Nr. 1 Punkt 2,3,4.1,4.2 und 4.3 zum **Entwurf** werden gemäß Anlage A2 (teilweise) zurückgewiesen.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit lfd. Nr. 1 Punkte 2, 4.1, 4.2, 5 und 6 sowie des Landesbetriebs Straßenbau NRW zum Entwurf werden gemäß Anlage A2 (teilweise) berücksichtigt.

3. Die Stellungnahme der moBiel GmbH zum **erneuten Entwurf** wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme(n) der Öffentlichkeit lfd. Nr. 1 Punkt 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 und 11, sowie lfd. Nr. 2 und der Stadtwerke Bielefeld und der LNU zum erneuten Entwurf werden gemäß Anlage A3 (teilweise) zurückgewiesen. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit lfd. Nr. 1 Punkt 1 und 6 sowie des der Unteren Wasserbehörde und des Landesbetriebs Straßenbau NRW zum erneuten Entwurf werden gemäß Anlage A3 (teilweise) berücksichtigt.
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes werden gemäß Anlage A3 beschlossen.
5. Die Stellungnahme eines der betroffenen Grundstückseigentümer im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung nach § 4(3) BauGB wird zur Kenntnis genommen und tlw. berücksichtigt.
6. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ für eine Teilfläche südwestlich der Paderborner Straße, begrenzt durch das Flurstück 321 (Kreuzkirche) und die Altmühlstraße im Süden wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung wird zur Kenntnis genommen.
7. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung ist gemäß § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ wird von der Stadt Bielefeld bearbeitet.

Die Kosten zur Erstellung des Umweltberichtes belaufen sich auf ca. 5.200 € und werden von der Stadt getragen. Darüberhinausgehende Kosten entstehen nicht.

Die Kosten zur Herstellung der im Geltungsbereich der ersten Änderung dargestellten Erschließung (*hier: Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Platz"*) wurden bereits im Bebauungsplanverfahren des I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ ermittelt und in den dortigen Festsetzungen sowie dem rechtswirksamen Erschließungsvertrag geregelt.

#### **Geförderter Wohnungsbau und Baulandstrategie:**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Ausweisung zusätzlicher Bauflächen nicht vorgesehen. Ebenfalls unberührt bleiben die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den Urbanen Gebieten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ unterliegt nicht der Bielefelder Baulandstrategie. Diese ist nur in jenen Bebauungsplänen anzuwenden, wo neues Baurecht geschaffen oder erheblich wertsteigernd geändert wird (*Drucks.-Nr. 8656/2014-2020 „Bielefelder Baulandstrategie“*). Im vorliegenden Fall ist dieses nicht zu erwarten.

### **Begründung der Beschlusspunkte sowie Anlass und Ziel der Planung:**

Der am 29.06.2020 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ beinhaltet u.a. die Ausweisung von Flächen im Urbanen Gebiet direkt an der Paderborner Straße.

Der Nutzungskatalog der festgesetzten Urbanen Gebiete im Sinne des § 6a BauNVO erstreckt sich von Wohnen über Bürogebäude, nicht störendes Gewerbe bis hin zu Anlagen für Verwaltungen, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Laut Ratsbeschluss der Stadt Bielefeld vom 25.06.2016 (Planungsauftrag zum Planfeststellungsverfahren Stadtbahnverlängerung Sennestadt), ergänzt durch die Fortführung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Sennestadt (INSEK, Drucksachen-Nr. 5621/2014-2020) wurde die Annahme getätigt, dass ein Rückbau der Paderborner Straße sowie der Bau der Stadtbahn bei gleichzeitiger Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h zeitnah erfolgen wird.

Ein Rückbau der Paderborner Straße hätte positiven Einfluss auf die Lärmbelastungen und die Erschließungsoptionen für die vorderliegenden Grundstücke.

Aufgrund der nach dem Satzungsbeschluss bekannten Sachlage ist derzeit nicht erkennbar, dass der Rückbau der Paderborner Straße kurz- bis mittelfristig erfolgen wird.

Es besteht nunmehr das Erfordernis der Überprüfung und Nachjustierung der alternativen Erschließungsmöglichkeiten.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ ist daher die Überprüfung der zukünftig überbaubaren Flächen im Urbanen Gebiet und die Erarbeitung alternativer Erschließungsoptionen.

Durch erforderliche Erschließungsflächen haben sich die Maße weniger Baufenster des Ursprungsplanes geringfügig geändert.

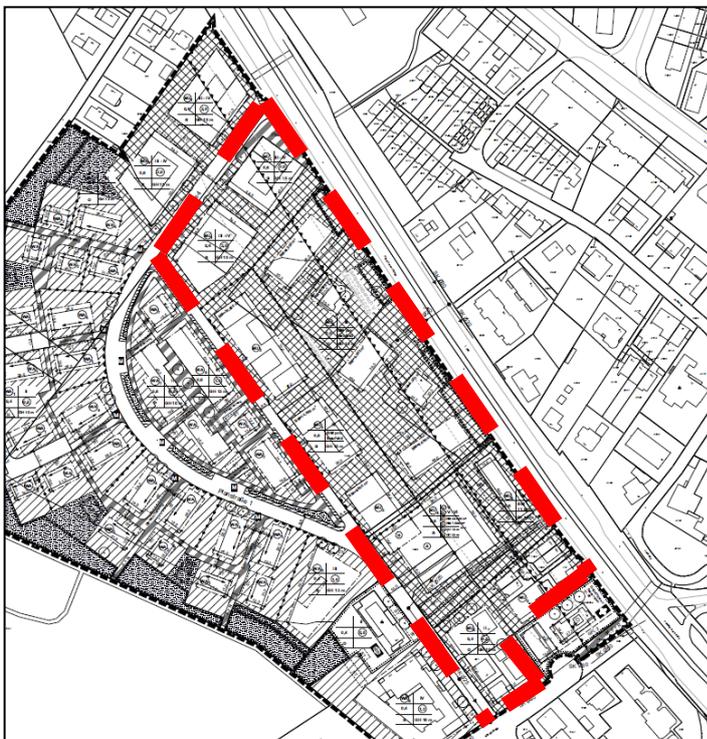


Abb.1: Abgrenzung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 auf Grundlage des Ursprungsplanes [o.M., Stadt Bielefeld, 18.01.2021]

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld als „gemischte Baufläche“ dargestellt (vgl. Abb. 2).

Die angestrebten Änderungen betreffen die verkehrliche Erschließung und bauliche Ausnutzung der dargestellten Flächen und nicht die Art der Nutzung. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. I/ St 50 ist im Sinne des § 8 (2) BauGB damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Aufstellungsbeschluss zur vorliegenden 1. Änderung wurde am 18.05.2021 im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld nach vorheriger zweifacher Beratung in der Bezirksvertretung Sennestadt am 28.01.2021 und 15.04.2021 gefasst (*Drucksachen-Nr. 0520/2020-2025/1*).

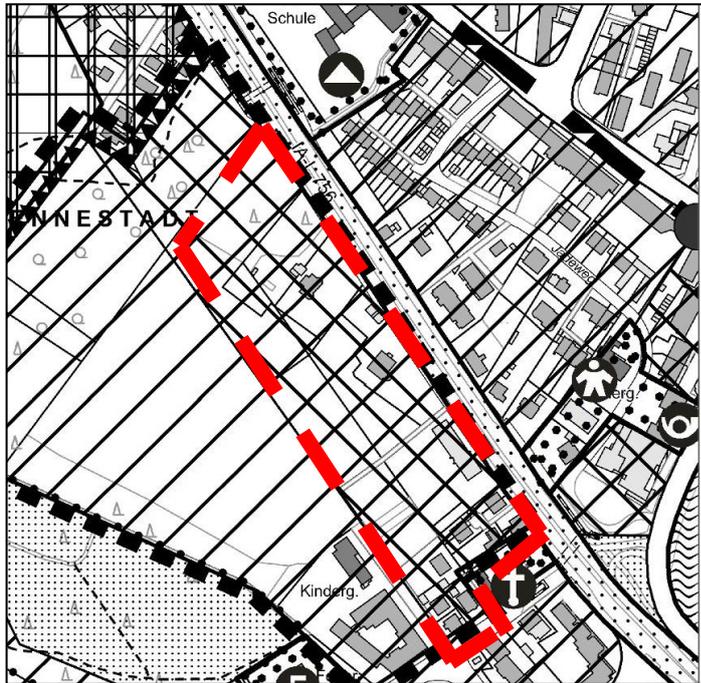


Abb. 2: Abgrenzung der 1. Änderung des I/ St 50 auf den Darstellungen des FNP [o. M., Stadt Bielefeld, 18.01.2021]

Die Planungen wurden anschließend konkretisiert und der Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung i.S.d. § 2a BauGB festgelegt.

Auf Basis der Festsetzungen und Allgemeinen Ziele und Zwecke wurden die frühzeitigen Beteiligungen im Sinne des §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte aufgrund der pandemischen Lage mittels individuell vereinbarter Termine und der Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme in der Zeit vom 15.11. bis zum 10.12.2021.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.d. § 4 (1) BauGB wurden mit Schreiben vom 04.11.2021 um Stellungnahme bis zum 17.12.2021 gebeten. Die Auswertung der Stellungnahmen ist der Anlage A1 zu entnehmen.

Der anschließende Entwurf beinhaltete die Ergebnisse der Abwägung und sah eine dem Vorentwurf angepasste Erschließung der Villengrundstücke von der Paderborner Straße vor.

An den Entwurfsbeschluss schloss sich die Offenlage i.S.d. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB an.

Nach Auswertung der Stellungnahmen ergab sich ein Änderungsbedürfnis, welches auf Grund des Änderungsumfanges im Bereich der Erschließung zu der Notwendigkeit eines erneuten Entwurfes mit anschließender erneuter Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Trägern öffentlicher Belange i.S.d. § 4a (3) BauGB führte.

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 4a (3), 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 12.06.2023 bis zum 28.07.2023 durchgeführt. In der Zeit vom 16.06.2023 bis zum 28.07.2023 fand die erneute öffentliche Auslegung gemäß §§ 4a (3), 3 (2) BauGB statt.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergab sich ein Anpassungsbedarf im Bereich des MU 5 und der dort festgesetzten Erschließung. Hier wurde das GFL 2- Recht ausgeweitet, so dass eine Verbindung zum GF1-Recht besteht. Anschließend wurde den betroffenen Grundstückseigentümern i. S. d. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 25.10.2023 bis zum 21.11.2023 der überarbeitete erneute Entwurf zur Stellungnahme übersandt. Die Rückmeldungen wurden eingearbeitet, es ergibt sich kein weiterer Überarbeitungsbedarf, so dass nunmehr die Verwaltung empfiehlt den Satzungsbeschluss für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 zu fassen.

Beigeordnete(r)

Bielefeld, den

Moss

## Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

# A1

### **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“**

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
- Prüfaufträge der Politik
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Teilnahmeverfahren  
Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

Stand: Entwurf; März 2022

# A2

### **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“**

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der Teilnahmeverfahren  
Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

Stand: erneuter Entwurf; Januar 2023

# A3

### **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“**

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß § 4a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Übersicht: Ergänzung und Änderung der Planunterlagen nach der Offenlage
- Auswertung der beschränkten Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 4 (3) BauGB

Stand: Satzung; Februar 2024

# B

### **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“**

- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Stand: Satzung; Februar 2024

# C

### **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“**

- Begründung
- 

Stand: Satzung; Februar 2024

**D**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“**

- Umweltbericht

Stand: Satzung; Februar 2024

**E**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“**

- Zusammenfassende Erklärung

Stand: Satzung; Februar 2024