

Amt, Datum, Telefon

600.32 Bauamt, 07.03.2024, 51-3396

Drucksachen-Nr.

7680/2020-2025

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	11.04.2024	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	16.04.2024	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	18.04.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00 „Wohnprojekt an der Grünberger Straße“ südlich der Grünberger Straße Nr. 7 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Stieghorst -

Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen folgende jährliche Kosten:

- aufzuwertender Spielplatz: Unterhaltung ca. 3.025 €/Jahr; Miete/Pacht ca. 535 €/Jahr

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

Aufstellungsbeschluss:

BV Stieghorst, 01.09.2022, TOP 11 / StEA, 06.09.2022, TOP 29.2; Drucksachen-Nr. 4307/2020-2025

Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss:

BV Stieghorst, 19.10.2023, TOP 9 / StEA, 24.10.2023, TOP 25.3; Drucksachen-Nr. 6825/2020-2025

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung sollen nach derzeitigem Stand 32 Wohneinheiten (WE) mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 1.956 m² entstehen. Davon sollen mindestens 33 % der Wohneinheiten (11 WE) und 25 % der BGF mit den Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Stieghorst und der Stadtentwicklungsausschuss empfehlen/
Der Rat der Stadt beschließt:

1. Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 13a (3) BauGB sowie gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 (1) BauGB werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß Anlage A1 wird gebilligt.
2. Die Stellungnahmen der Behörden/ TöB zum Entwurf werden gemäß Anlage A2-Punkt 2 insgesamt zur Kenntnis genommen.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Anlage A2-Punkt 3 beschlossen.
4. Der Bebauungsplan Nr. III/4/62.00 „Wohnprojekt an der Grünberger Straße“ für das Flurstück 1937 der Flur 58 der Gemarkung Bielefeld südlich der Grünberger Straße Nr. 7 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wird zur Kenntnis genommen.
5. Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten einer Baugenossenschaft bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist hierzu geschlossen worden. Die Vorhabenträgerin übernimmt auch die Kosten für eventuell erforderliche Fachgutachten sowie für ggf. anfallende vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen und die Aufwertung eines nahegelegenen Spielplatzes.

Langfristig können für die Stadt Bielefeld ggf. jährliche Folgekosten anfallen. Dies betrifft v. a. mögliche Kosten für Pflege und Unterhaltung sowie für Miet- und Pachtzahlungen für einen aufzuwertenden Spielplatz (ca. 3.025 €/Jahr bzw. ca. 535 €/Jahr).

Geförderter Wohnungsbau:

Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen entsprechend des Ratsbeschlusses (Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025) in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten und 25 % der Bruttogeschossfläche (BGF) im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden.

Bei der Umsetzung der Planung können nach derzeitigem Stand 32 WE entstehen. Davon sollen mind. 11 WE und 489 m² der BGF für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorgesehen werden. Die Umsetzung und Sicherung der Quote ist in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen Stadt und Baugenossenschaft geregelt.

Baulandstrategie:

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine Nachverdichtung innerhalb eines Gebiets mit bereits bestehendem Planungsrecht auf einer ca. 0,4 ha großen Fläche. Das Planungsrecht wird lediglich optimiert und den heutigen Anforderungen angepasst. Auch die vorgesehene Art der Nutzung (Wohnen) bleibt im Wesentlichen dieselbe. Die Baulandstrategie findet in diesem Fall keine Anwendung.

Stadtklimaverträglichkeit:

Das innerhalb des vollständig entwickelten Wohnsiedlungsbereichs verbliebene unbebaute einzelne Baugrundstück wird als „Fläche für Baulandentwicklung“ dargestellt und in diesem Rahmen mit der Einstufung „bauliche Entwicklung mit optimierenden Maßnahmen akzeptabel“ ausgewiesen. Auf der vorliegend kleinräumig zu betrachtenden Planungsebene werden entsprechende Regelungen getroffen, die auch eine stadtklimaverträgliche Nachverdichtung innerhalb des Wohngebiets unterstützen (s. Anpflanzung von Einzelbäumen, Gestaltungsvorgaben für das Baugrundstück). Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet, hierzu wird insbesondere auf die ausführliche Darlegung in Kapitel 6.6 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 10.10.2022 – 28.10.2022. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die städtischen Fachämter wurden mit Schreiben vom 22.09.2022 um Stellungnahme bis zum 03.11.2022 gebeten. Anhaltspunkte, die gegen eine Fortführung des Planverfahrens sprechen könnten, hatten sich in diesem Verfahrensschritt nicht ergeben. Die Auswertung der Ergebnisse der frühzeitigen Verfahrensschritte werden in Anlage A1 dieser Vorlage wiedergegeben.

Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind in Abwägung der verschiedenen fachlichen Belange im Zuge der Entwurfserarbeitung soweit möglich bzw. erforderlich in die Planunterlagen eingeflossen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden zum Entwurf entsprechend angepasst und ergänzt, die Begründung wurde fortgeschrieben. Der Stadtentwicklungsausschuss hatte unter Zugrundelegung dieser weiterentwickelten Bebauungsplanunterlagen in seiner Sitzung am 24.10.2023 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Stieghorst am 19.10.2023 den Entwurfsbeschluss gefasst.

zu 2./3.

Die Beteiligung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.11.2023 bis einschließlich 11.12.2023; Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 09.11.2023 um Stellungnahme bis zum 21.12.2023 gebeten. In den Stellungnahmen wird i. W. bestätigt, dass keine Bedenken gegenüber der Bauleitplanung bestehen bzw. dass die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Anregungen, Hinweise etc. zu den jeweiligen Fachbelangen in den offengelegten Entwurfsunterlagen sachgerecht aufgegriffen worden sind. Darüber hinaus wurden seitens der Unteren Wasserbehörde zunächst Vorbehalte bzgl. der Regenwasserableitung aufgrund der im betreffenden Siedlungsbereich allgemein bestehenden hydraulischen Überlastung des Baderbachs geäußert und die Aufnahme ergänzender Festsetzungen im Bebauungsplan angeregt. Diesbezüglich konnte jedoch im Zuge nochmaliger Abstimmungsgespräche angesichts der untergeordneten Plangebietsgröße sowie der gegebenen planungsrechtlichen und örtlichen Rahmenbedingungen letztlich Einvernehmen hinsichtlich der Unbedenklichkeit zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser auch ohne weitergehende Regelungen im Bebauungsplan hergestellt werden. Die Stellungnahmen werden insgesamt in Anlage A2 unter Punkt 2 behandelt.

Die aus der gleichzeitig durchgeführten Ämterabstimmung vorliegenden Stellungnahmen betreffen neben redaktionellen Anregungen und Hinweisen i. W. die Umsetzungsebene; darüber hinaus ist auch hier mit Bezug auf den frühzeitigen Verfahrensschritt ganz überwiegend die hinreichende Berücksichtigung der jeweils vertretenen Belange bestätigt worden. Teilweise sind weitergehende Anregungen, Hinweise etc. zu den bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung thematisierten

Belangen (v. a. Grünplanung, Immissionsschutz, Klimaschutz/Klimaanpassung und Energieeffizienz) erfolgt; gegenüber dem Bebauungsplanentwurf waren daraus in Abwägung der unterschiedlichen fachlichen Belange aber keine inhaltlichen Änderungen in den Planunterlagen abzuleiten.

Die unter Berücksichtigung der Ergebnisse dieser zweiten Beteiligung von der Verwaltung insgesamt vorgeschlagenen redaktionellen Anpassungen und Ergänzungen betreffen ausschließlich die Fortschreibung der Bebauungsplanbegründung (s. Anlage A2, Punkt 3).

zu 4./5.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00 „Wohnprojekt an der Grünberger Straße“ als Satzung zu beschließen und den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen und hierbei insbesondere auch die Berücksichtigung von Möglichkeiten zur Integration alternativer Wohnangebote. In diesem Zusammenhang soll das gemeinschaftliche Projekt einer örtlichen Wohnungsbaugenossenschaft und einer hiesigen diakonischen Stiftung unterstützt werden, das die Errichtung einer inklusiven Wohnanlage vorsieht, in der Menschen mit und ohne Behinderung zusammenleben sollen. Hierfür konnte an der Grünberger Straße ein zentral im Stadtteil Stieghorst und in direkter Randlage zum Stieghorster Park gelegenes Grundstück im Anschluss an die durch Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser geprägte Wohnsiedlung Allensteiner Straße, die seit rund 10 Jahren durch umfassende Maßnahmen im Zuge des Siedlungsumbaus kleinteiliger strukturiert und aufgewertet wird, erworben werden. Das auf dem bereits seit vielen Jahren erschlossenen, bislang aber noch un bebauten Baugrundstück geplante inklusive Wohnprojekt stellt in diesem Umfeld eine sinnvolle Ergänzung der Wohnraumangebote dar und unterstützt die Entwicklung eines vielfältigen und lebendigen Wohnquartiers. Die Vorgaben des dort aktuell geltenden rund 60 Jahre alten Bebauungsplans lassen eine Umsetzung des Vorhabens jedoch nicht vollumfänglich zu.

Um das geplante Wohnprojekt umsetzen zu können und gleichzeitig eine umfeldverträgliche, maßvolle Nachverdichtung zu gewährleisten, werden im Zuge der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00 die bereits bestehenden Baurechte an die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst. Für eine sich verträglich in das Wohnumfeld einfügende Bebauung sollen im vorliegenden Bebauungsplan mit Blick auf den Entwicklungsspielraum im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets sowie hinsichtlich der wesentlichen Nutzungsmaße (Grund-/Geschossflächenzahl, Gebäudehöhe), der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche und der weitergehenden gestalterischen Regelungen vergleichbare Voraussetzungen wie für den Bereich Allensteiner Straße geschaffen werden. Entsprechende Regelungen aus dem für dieses Wohnquartier geltenden Bebauungsplan Nr. III/4/59.00 werden daher i. W. sinngemäß aufgegriffen, sofern sie auf die konkrete Grundstückssituation übertragbar sind. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und aktueller städtebaulicher Erfordernisse werden darüber hinaus einzelne ergänzende Regelungen (z. B. Pflanzung von Einzelbäumen, Pflicht zur Errichtung von PV-Anlagen) aufgenommen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

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

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A1****Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00
„Wohnprojekt an der Grünberger Straße“**

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß § 13a (3) BauGB, § 13a i. V. m. § 4 (1) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Teilnahmeverfahren

Stand: Satzung; März 2024

A2**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00
„Wohnprojekt an der Grünberger Straße“**

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß § 13a BauGB i. V. m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

Stand: Satzung; März 2024

B**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00
„Wohnprojekt an der Grünberger Straße“**

- Nutzungsplan (ohne Maßstab)
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Stand: Satzung; März 2024

C**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00
„Wohnprojekt an der Grünberger Straße“**

- Begründung

Stand: Satzung; März 2024