

Amt, Datum, Telefon

600.42 Bauamt, 18.03.2015, 51- 3820

Drucksachen-Nr.

**1282/2014-2020**

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Schildesche</b>	30.04.2015	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	12.05.2015	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	28.05.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 "Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen" für die Fläche des Gebietes östlich der Beckhausstraße, westlich der Marienschule der Ursulinen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB  
- Stadtbezirk Schildesche -**

**Beschluss über Stellungnahmen  
Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine Auswirkungen

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

Aufstellungsbeschluss

Bezirksvertretung Schildesche, 12.09.2013, TOP 9, 6080/2009-2014

StEA, 17.09.2013, TOP 24.1, 6080/2009-2014

Entwurfsbeschluss

Bezirksvertretung Schildesche, 03.04.2014, TOP 8, 7180/2009-2014

StEA, 29.04.2014, TOP 25.1, 7180/2009-2014

Erneuter Entwurfsbeschluss

Bezirksvertretung Schildesche, 20.11.2014, TOP 6, 0512/2014-2020

StEA, 02.12.2014, TOP 17.1, 0512/2009-2014

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB werden gemäß **Anlage A1** zur Kenntnis genommen.
2. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB werden gemäß **Anlage A2** berücksichtigt.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

3. Die Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld GmbH aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wird gemäß **Anlage A2** berücksichtigt.
4. Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung zum Entwurf werden gemäß **Anlage A2** beschlossen.
5. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der erneuten Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB werden gemäß **Anlage A3** berücksichtigt bzw. zurückgewiesen.
6. Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung zum Entwurf zur 2. Offenlegung werden gemäß **Anlage A3** beschlossen.
7. Der Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ mit dem Text und der Begründung wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
8. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit dem Text und der Begründung ist nach § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung zur Überplanung eines leerstehenden Gebäudekomplexes im südlichen Plangebiet. Der Bebauungsplan ist durch ein Planungsbüro er- arbeitet worden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor. Kosten für die Stadt Bielefeld ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nicht.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

zu 1.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2013 nach erfolgter Beratung in der Bezirksvertretung Schildesche am 12.09.2013 für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ für die Fläche des Gebietes östlich der Beckhausstraße, westlich der Marienschule der Ursulinen den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 28.10.2013 bis einschließlich 15.11.2013 im Bauamt eingesehen werden. Zudem fand am 05.11.2013 ein Unterrichts- und Erörterungstermin in der Hamfeldschule statt. Die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte parallel.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Ergebnisse der

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der **Anlage A1** der Vorlage wiedergegeben.

zu 2., 3. und 4.

Nach Auswertung aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.04.2014 nach erfolgter Beratung in der Bezirksvertretung Schildesche am 03.04.2014 den Entwurfsbeschluss gefasst.

Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB zur Vermeidung von Grenzbebauung im MI 2, zur Abgrenzung der Baufenster im MI 2, zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen, zur Möglichkeit einer GRZ-Überschreitung und zur Erschließung des MI 2 (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) wird gemäß **Anlage A2** stattgegeben.

Der Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld GmbH bzgl. der nicht gegebenen Verfügbarkeit von Fernwärmeleitungen im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld wird gemäß **Anlage A2** stattgegeben.

Von der Verwaltung vorgeschlagene Änderungen und Ergänzungen zu den Festsetzungen und zu der Begründung werden gemäß **Anlage A2** beschlossen.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen des Bebauungsplanentwurfes berührt waren (Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen und veränderte Erschließung des rückwärtigen Bereiches des MI 2), war der Entwurf des Bebauungsplanes erneut öffentlich auszulegen.

zu 5. und 6.

Nach Auswertung der Beteiligung gemäß §§ 3(2) und 4 (2) BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes für die 2. Offenlegung erarbeitet. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.12.2014 nach erfolgter Beratung in der Bezirksvertretung Schildesche am 20.11.2014 den erneuten Entwurfsbeschluss gefasst.

Der Stellungnahme der Öffentlichkeit aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB bzgl. der Bauweise, der maximalen Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie der Höhe baulicher Anlagen im MI 2 wird gemäß **Anlage A3** nicht stattgegeben. Der Anregung zur Schaffung einer Möglichkeit zur Überschreitung der westlichen Baugrenzen durch Unterbauung (Tiefgaragen) im MI 2 wird gemäß **Anlage A3** stattgegeben.

Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen (Anpassung des Gestaltungsplanes an die veränderten Baugrenzen im MI 2, Aufführung der „vorh. Telekomleitung“ in Anlage B) werden gemäß **Anlage A3** berücksichtigt.

Die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB ergibt sich nicht, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Berücksichtigung der abgegebenen Stellungnahmen dient lediglich der Präzisierung von textlichen Festsetzungen und des Gestaltungsplanes.

zu 7. und 8.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist der Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ mit Text und Begründung als Satzung zu beschließen und dieses öffentlich bekannt zu machen.

## **Kurzfassung der Ziele und Zwecke der Bauleitplanung**

### Verfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben.

### Rechtsgrundlagen / örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt innerhalb des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/2/26.00 (Gebiet: Beckhausstraße, Niederfeldstraße, Engersche Straße, Schillerstraße, Beckhausstraße, Kleinbahntrasse, Straße Heidegärten), der seit dem 23.05.1964 rechtskräftig ist. Dieser wurde 1966 und 1974 geändert, der nördliche Teilbereich wurde

durch den Bebauungsplan Nr. II/2/26.01 „Am Vorwerk“ ersetzt. Es ist die BauNVO 1962 anzuwenden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt den größten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ als „Mischgebiet“ mit drei Geschossen und einer offenen Bauweise fest. Entlang der Straße sind 5 m als nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgarten) festgesetzt. Die Gebäude entlang der Beckhausstraße wurden größtenteils vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.00 gebaut, sodass die Gebäude zum Teil in der nicht überbaubaren Vorgartenfläche errichtet stehen. Der südliche Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als „Grundstück für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kloster / Schule“ festgesetzt.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 wurden in den letzten Jahrzehnten bauliche Veränderungen vorgenommen. So wurde das Gebäude einer Bank errichtet und westlich des ehemaligen Pflegeheimes (das Gebäude an der südlichen Grenze dieses Geltungsbereiches, Beckhausstraße Nr. 132) wurden ein Gebäude und ein Wohnhaus angebaut. Das Gebäude des ehemaligen Pflegeheimes wird heute mindergenutzt bzw. ist leer stehend. Der Anbau und das Wohnhaus liegen nicht bzw. nicht vollständig innerhalb des Baufensters des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der heutige Betreiber dieser Gebäude plant eine Veränderung der bestehenden baulichen Situation, in dem die hinteren Gebäude abgerissen und ein Neubau errichtet werden soll.

#### Planungsziele und Planungsinhalte

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung in zweiter Baureihe zu ermöglichen und eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen. Die Plangebietsgröße beträgt 0,91 ha.

Aufgrund geänderter Nutzungsbedürfnisse sollen die Gebäude auf den Flurstücken 2282 und 2295 abgerissen und ein Neubau errichtet werden. Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohnheimes für Menschen mit Behinderung mit 24 Einzelzimmern und den entsprechend dazugehörigen Gemeinschaftsräumen, Dienstzimmern für Mitarbeiter etc. In Ergänzung dieser Vorhabenplanung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches soll als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ (MI 1, MI 2 und MI 3) festgesetzt werden.

Im MI 1 sollen maximal dreigeschossige Gebäude in offener Bauweise mit einer Höhe von maximal 11,00 m zulässig sein. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll in diesem Bereich 0,6 und die Geschossflächenzahl 1,2 betragen.

Im MI 2 sollen die bauliche Ausnutzbarkeit und die zulässige Gebäudekubatur und damit auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geringer ausfallen. Die Gebäudehöhe soll in diesem Bereich auf maximal 9,00 m reduziert werden, bei einer reduzierten Geschossigkeit von höchstens II Vollgeschossen und der Konkretisierung der offenen Bauweise bzgl. einer ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern. Die GRZ soll in diesem Bereich 0,4 und die GFZ 0,8 betragen. Im MI 2 sollen je Gebäude nur drei Wohnungen zulässig sein.

Im MI 3 sollen zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m zulässig sein. Die GRZ soll 0,6 und die GFZ 1,2 betragen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagen

### A1

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02  
„Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule  
der Ursulinen“**

- Pläne zum Vorentwurf
- Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

### A2

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02  
„Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule  
der Ursulinen“**

- Pläne zum Entwurf
- Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

### A3

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02  
„Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule  
der Ursulinen“**

- Pläne zum Entwurf zur 2. Offenlegung
- Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der erneuten Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB (2. Offenlegung)

### B

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02  
„Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule  
der Ursulinen“**

- Übersicht des Geltungsbereiches (M 1 : 5000)
- Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)
- Bestandsplan (ohne Maßstab)
- Nutzungsplan (ohne Maßstab) - Satzung
- Gestaltungsplan (ohne Maßstab) - Satzung

- Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt

**Satzung**

**C** **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02  
„Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule  
der Ursulinen“**

- Begründung

**Satzung**