

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	25.11.2015	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	01.12.2015	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III / A16 "Brockeiche" für das Gebiet südlich der "Römerstraße", westlich des "Poseidon Wegs", nördlich der Milser Straße" und östlich der "Brockeiche" gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren  
- Stadtbezirk Heepen -**

### **Aufstellungsbeschluss**

**Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen**

### Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Anteilige Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes: 5.528,72 € werden vom Bauamt getragen

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

keine

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III / A16 "Brockeiche" für das Gebiet südlich der "Römerstraße", westlich des "Poseidon Wegs", nördlich der "Milser Straße" und östlich der "Brockeiche" ist gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Für die genaue Abgrenzung ist die im Abgrenzungsplan eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / A16 "Brockeiche" sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke durchzuführen.

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

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / A16 „Brockeiche“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbebauung geschaffen und der Bebauungsplan den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen hinsichtlich der Bebauungs- und Gestaltungsmöglichkeiten angepasst werden. Von der BGW (Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH) ist die Realisierung eines Wohnungsbauprojektes – als sogenanntes „Bielefelder Modell“ - angestrebt. Dieses Konzept schafft barrierefreien, seniorenrechtlichen Wohnraum mit der Option, die Betreuungsleistungen eines hausinternen Servicestützpunktes in Anspruch nehmen zu können. Für die umliegende Wohnbebauung wird die Sicherung des Bestands angestrebt. Zudem soll eine Nachverdichtungsmöglichkeit auf geeigneten rückwärtigen Grundstücksteilen geschaffen werden.

Die gesamte Flächengröße des abgegrenzten Geltungsbereiches beläuft sich auf ca. 3,30 ha. Die Nutzungsmöglichkeiten, wie Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke sollen in einem städtebaulich vertretbaren Maß angepasst werden. Dabei werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweigeschossige (plus Staffelgeschoss als nicht Vollgeschoss) Neubebauung nach dem Konzept „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ geschaffen. Planungsziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO.

#### Planungsrechtliche Situation und örtliche Gegebenheiten

Die Flächen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / A16 „Brockeiche“ befinden sich derzeit im Geltungsbereich der, seit dem 05.04.1993, rechtsverbindlichen Satzung 005 „Römerstraße / Milser Feld“. Diese weist für das Plangebiet sowie für die angrenzende Bebauung eine Wohnbauflächenentwicklung mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, aus. Diese Festsetzungen stehen dem angestrebten Planungsziel, ein Wohnprojekt nach heutigen städtebaulichen Vorstellungen auf dem Gesamtgrundstück zu entwickeln, entgegen.

Derzeit befindet sich mittig im Plangebiet eine Wohnanlage der BGW aus den 1950/60er Jahren. Diese besteht aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern, die von Freiflächen umgeben sind. In diesem Bereich befindet sich ein erhaltenswerter Baumbestand, der prägend ist für die Wohnanlage. Rund um die Mehrfamilienhäuser befinden sich freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser, die zum größten Teil mit Satteldächern und einigen Walmdächern errichtet worden sind.

Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist zum Großteil durch Wohnhausbebauungen geprägt. Das städtebauliche Umfeld wird im Westen des Gebietes von Zwei- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Nördlich, östlich sowie südlich des Plangebietes befinden sich Ein- und Zweifamilienhäuser, in überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bebauung. Die vorhandene

Bebauung ist in Bezug auf die Dachlandschaft eher homogen gestaltet. Es befinden sich im Umfeld bis auf wenige Ausnahmen Satteldächer.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets Nr. III / A16 „Brockeiche“ erfolgt über Ein- bzw. Ausfahrten an der angrenzenden Straße „Brockeiche“ sowie über den vorhandenen Wohnweg.

### Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III / A16 „Brockeiche“ kann im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Das Plangebiet sowie das Umfeld sind zum größeren Teil baulich vorgeprägt, so dass es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Bei Anwendung des § 13a BauGB ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt und deshalb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich wird. Das Gebiet gliedert sich in Wege, private Verkehrsflächen (ca. 2.000 m<sup>2</sup>) und Wohnbauflächen (ca. 31.000 m<sup>2</sup>). Für die geplanten Wohnbauflächen soll künftig eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden. Die geplante GRZ von 0,4 wird mit der Fläche des Wohngebiets multipliziert (31.000 m<sup>2</sup> \* GRZ 0,4). Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 12.400 m<sup>2</sup>, die den Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschreitet. Deshalb ist keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III / A16 „Brockeiche“ sollen die planungs-rechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbaunutzung geschaffen und das städtebaulich relevante Umfeld planungsrechtlich gesichert werden.

Auf der Grundlage der vorliegenden Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der Plankonzeption soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

### Exkurs Wohnraumförderung

In der absehbaren künftigen sozialen und demografischen Entwicklung Bielefelds wird deutlich, dass sich preiswerter und für viele Bevölkerungsgruppen bezahlbarer Wohnraum weiter verknappen wird.

Seit Jahren besteht eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment. Diese Einschätzung wird für die Jahre 2016 bis 2018 weiter steigend erwartet.

Nach Berechnungen verschiedener Großstädte in NRW können mindestens 40 % aller Haushalte einen Wohnberechtigungsschein beantragen; bei Rentnern steigt dieser Anteil auf rd. 80 %. Die Situation in Bielefeld stellt sich ähnlich dar.

Ein Engpass, der auch immer wieder von Bauherren beklagt wird, ist das geringe zur Verfügung stehende Baulandangebot in Bielefeld.

Deshalb soll der Ratsbeschluss zur Förderung der öffentlich geförderten Wohnungsbaus vom 26.06.2015 mit dazu beitragen, dass dort, wo die Stadt Bielefeld als Eigentümerin oder im Rahmen

der Bauleitplanung Einfluss nehmen kann, auch anteilig der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau angemessen berücksichtigt wird.

Im weiteren Verfahren werden die Anwendungsmöglichkeiten für den vorliegenden Bebauungsplan geprüft und vertraglich geregelt.

Finanzielle Auswirkungen

Die entstehenden Planungskosten werden anteilig von der BGW und der Stadt Bielefeld getragen. Der Kostenanteil der Stadt Bielefeld beläuft sich auf voraussichtlich 5.527,72 €, die vollständig vom Bauamt getragen werden. Eine entsprechende Erklärung liegt dem Bauamt der Stadt Bielefeld vor.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**A****Teil A1****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / A 16 „Brockeiche“****(Stand November 2015) - Vorentwurf**

- Nutzungsplan Vorentwurf (Verkleinerung)
- Angaben der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

**A****Teil A2****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / A 16 „Brockeiche“****(Stand November 2015) - Vorentwurf**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung