

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	22.06.2017	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	27.06.2017	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A16 "Brockeiche" für das Gebiet südlich der Römerstraße, westlich des Poseidonwegs, nördlich der Milser Straße und östlich der Brockeiche gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren  
-Stadtbezirk Heepen-  
Entwurfsbeschluss  
Beschluss zur Durchführung der Offenlage**

### Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Anteilige Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes: 5.528,72 € werden von 600 getragen

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

BV Heepen, 25.11.2015, TOP 8; StEA 01.12.2015, TOP 20.1, Drucks.-Nr.2291/2014-2020

### Hinweis:

**Bei der Umsetzung der Planung entstehen ca. 60 neue Wohneinheiten, von denen mindestens 25% öffentlich gefördert werden**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/A16 "Brockeiche" für das Gebiet südlich der Römerstraße, westlich des Poseidonwegs, nördlich der Milser Straße und östlich der Brockeiche wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.

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

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Dies ist gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplans einzuholen.

## **Begründung zum Beschlussvorschlag**

### Planungsrechtliche Situation und örtliche Gegebenheiten

Die Flächen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ befinden sich derzeit noch 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 teilweise 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.

Die gesamte Flächengröße des abgegrenzten Geltungsbereiches beläuft sich auf ca. 3,30 ha.

### Anlass der Planung und Kurzfassung der Planungsziele

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A16 „Brockeiche“ ist es im Plangebiet, im Bereich der noch vorhandenen Mehrfamilienhäuser, eine zeitgemäße Wohnbebauung nach dem Bielefelder Modell („Wohnen mit Versorgungssicherheit“) zu entwickeln und Nachverdichtungspotenziale zu nutzen. Die vorhandenen Mehrfamilienhäuser sollen dazu teils abgebrochen werden und durch Neubauten ersetzt werden. Diese Maßnahme ist für die Fläche mit einer hohen Lagegunst für eine Wohnbebauung eine sinnvolle Ergänzung im Siedlungsraum.

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 den rückwärtigen Grundstücksteilen geschaffen werden, die hierfür geeignet sind. Durch den zwischenzeitlich erfolgten Ausbau der Stadtbahnlinie 2 besteht an diesem Standort eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz.

Für das Plangebiet ist es beabsichtigt, aufgrund des erweiterten Nutzungsangebotes des Modells „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ (inkl. Sozialstation und Nachbarschafts-Café) sowie eines bereits bestehenden Handwerksbetriebes (Bäcker), ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Nach der anzuwendenden BauNVO 1990 dient das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen sowie ergänzenden Nutzungen. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen in diesem Fall nicht zugelassen werden. Diese fügen sich aufgrund ihrer Flächenansprüche bzw. ihrer Auswirkungen in Bezug auf Verkehr und Immissionen nicht in die kleinteilige Struktur des Plangebiets ein.

Zudem soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die im östlichen Bereich des Plangebietes befindliche Bestandbebauung planungsrechtlich gesichert werden. Dabei ist es Ziel, die vorhandene städtebauliche Struktur unter Berücksichtigung der rechtskräftigen Satzung 005 „Milser Feld“ nach Art und Maß der baulichen Nutzung festzusetzen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Verbesserung der Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten erreicht und die städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet insgesamt gesteuert.

Die Nutzungsmöglichkeiten, wie Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke sollen in einem städtebaulich vertretbaren Maß angepasst werden. Dabei werden u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung mit zwei Vollgeschossen nach dem Konzept „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ geschaffen.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO.

### Verfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III / A 16 „Brockeiche“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für eine Aufstellung im Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die Bezirksvertretung Heepen hat am 18.11.2015 und der Stadtentwicklungsausschuss hat am 01.12.2015 den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB gefasst. Gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt. Es wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vollzogen.

Ein Erörterungstermin für die Öffentlichkeit wurde am 15.02.2016 durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltung hatten die Anwesenden die Möglichkeit Fragen zu stellen und die Planung zu erörtern. Aus der Öffentlichkeit wurden im Wesentlichen Fragen, Anregungen und Hinweise zur Anordnung der Gebäude/Grenzabstände/Höhe/Geschossigkeit, zur Erschließung einschließlich

Stellplätze, zum Bestandsgebäude und Konzept der BGW, zum Planungsablauf, zum Erhalt der Bäume und zu Schäden an den vorhandenen Häusern und der Straße Brockeiche gestellt. Diese wurden im Rahmen des Erörterungstermins soweit möglich beantwortet.

Die Inhalte der Veranstaltung können der beigefügten Anlage A und dem darin enthaltenen Protokoll entnommen werden. Ergänzend hatten die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB die Möglichkeit, sich vom 18.01.2016 - 26.02.2016 durch Einsichtnahme in die Unterlagen im Bauamt sowie im Bezirksamt Heepen über den Planungsstand zu informieren.

Zudem sind zwei schriftliche Stellungnahmen eingegangen, die auf die Abstandsflächen des Neubaus, die hydraulische Auslastung der vorhandenen Kanäle, die Bauhöhen sowie die Bauschäden durch den Baustellenverkehr hinweisen. Diese Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Details zur Behandlung der eingegangenen Anregungen sind der Anlage A zu entnehmen.

Von den Ver- und Entsorgungsträgern wurde auf die Notwendigkeit hingewiesen, Trassen für die verschiedenen Leitungen zu sichern. Hierzu wurde im Bereich der privaten Verkehrsfläche sowie dem Bereich der Zuwegung für die drei Einfamilienhäuser jeweils ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie für die Anlieger festgesetzt.

Weiterhin sind Hinweise in Bezug auf die Stellplatzproblematik, eine adäquate Internetversorgung, den Erhalt von möglichst vielen Bäumen, den Arten- sowie Immissionsschutz, die verkehrliche und technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes eingegangen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden soweit städtebaulich begründet und vertretbar auf Grundlage der Anregungen angepasst und die entsprechenden Inhalte in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet. Zu den einzelnen Inhalten wird dazu auf die Anlage A der Vorlage verwiesen.

### Gutachten

Der Einwirkungsbereich des Untersuchungsraumes liegt im Bereich privater Garten- und Freiflächen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass planungsrelevante Arten im Plangebiet vorkommen. Daher wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht, ob gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann.

Eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/ A16 „Brockeiche“ für Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Zweifarbfledermaus, Zwergfledermaus, Feldsperling, Waldohreule nicht auszuschließen. Um diese gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen ist es notwendig die Inanspruchnahme der Bäume mit potenzieller Funktion als Sommer- oder Zwischenquartier im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar durchzuführen. Weiterhin ist der Abbruch der Gebäude mit potenzieller Funktion als Zwischen- und Sommerquartier während der Überwinterungsphase der Zwergfledermaus (November bis Anfang März) umzusetzen. Ist der Abbruch innerhalb dieses Zeitraumes nicht möglich, sollten die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Wird ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung) werden nicht erwartet. Das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden, da die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch vergleichbare Strukturen im Umfeld des Plangebiets weiterhin erhalten bleibt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / A 16 „Brockeiche“ sowie der daraus folgende Abbruch der Gebäude „Brockeiche“ Hausnummern 4, 6, 8, 10, 28, 30, 32 und 34 in Bielefeld und die Fällung eines Teils der anstehenden Bäume löst bei Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen keinen Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

Die Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

### Zum Beschlussvorschlag 1-3

Zusammenfassend wird die Empfehlung ausgesprochen den Bebauungsplan als Entwurf zu beschließen und gemäß § 3 (2) BauGB anschließend für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs erfolgen.

### Wohnraumförderung

Angesichts der derzeitigen Marktsituation mit den Niedrigzinsen und dem hohen Bedarf an Wohnungen ist es schwierig, den sozialen Wohnungsbau voranzubringen. Zur langfristigen Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld greift die Stadt daher regulierend ein. Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung vom 17.11.2016 daher Folgendes beschlossen:

„In allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen wird künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

Dieser Beschluss unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung, die das Leitbild der sozialen Mischung beinhaltet. Der soziale Wohnungsbau wird dadurch gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt, statt ihn an einer Stelle konzentriert vorzusehen. Darüber hinaus werden alle Marktteilnehmer/ -innen gleich behandelt, da zukünftig jeder Bebauungsplan betroffen sein soll.

Entsprechend der Empfehlung des StEA vom 31.01.2017 ist der Ratsbeschluss ein Grundsatzbeschluss von welchem in begründeten Fällen abgewichen werden kann. Hierbei können insbesondere soziale Belange (z.B. bereits überdurchschnittlich hoher Anteil an Sozialwohnungen, Migranten, oder sozialen Randgruppen im Quartier) oder städtebauliche Gründe in Betracht kommen.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird die oben genannte Beschlusslage durch einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen der BGW und der Stadt Bielefeld, nach welchem auf den für eine Mehrfamilienhausbebauung insgesamt vorgesehenen Baugrundstücken mindestens 25 % aller Nettowohnbauflächen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbaubau zu erstellen sind und die Fertigstellung dieser innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung erfolgen muss, gewürdigt.

Für den Bereich der BGW ist es beabsichtigt das Bielefelder Modell "Wohnen mit Versorgungssicherheit" (inkl. Sozialstation und Nachbarschafts-Café) umzusetzen. Hierbei handelt es sich, gem. der BGW, um anteilig öffentlich geförderten Mietwohnungsbaubau. Dieser wird im nördlichen Bereich des Neubaus mit 39 Wohneinheiten realisiert. Damit werden 2/3 der neuen geplanten Gebäude dem öffentlich geförderten Mietwohnungsbaubau zugesichert. Die Mindestquote von 25% wird durch den Bau des neuen Gebäudekörpers im nördlichen Bereich des Plangebietes übertroffen.

### Finanzielle Auswirkungen

Die entstehenden Planungskosten werden anteilig von der BGW und der Stadt Bielefeld getragen. Der Kostenanteil der Stadt Bielefeld beläuft sich auf voraussichtlich 5.528,72 €, die vollständig vom Bauamt getragen werden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Dieser ist im weiteren Verfahren durch das Umweltamt der Stadt Bielefeld zu ermitteln. Die Kosten für die Aufwertung einer Spielfläche in der Umgebung sind vom Investor zu tragen. Weitere unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Neuaufstellung nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Die technische Erschließung einschließlich der Herstellung des privaten Anliegerwohnweges wird vom Investor finanziert.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

<b>A</b>	<b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ (Stand April 2017)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Nutzungsplan Vorentwurf (Verkleinerung)</li><li>- Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren</li></ul> Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
<b>B</b>	<b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ (Stand April 2017) - Entwurf</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Nutzungs- und Gestaltungsplan Entwurf (Verkleinerung)</li><li>- Angaben der Rechtsgrundlagen</li><li>- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise</li></ul>
<b>C</b>	<b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ (Stand April 2017) - Entwurf</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Begründung</li></ul>
<b>D</b>	<b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ (Stand April 2017) - Entwurf</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</li></ul>