

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	14.09.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	19.09.2017	öffentlich

<b>Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)</b>	
<p><b>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 "Wohnen am Rabenhof" für das Gebiet südlich Hagenkamp, östlich Meckauerstraße, nördlich Eckendorfer Straße und westlich Rabenhof im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB</b>  <b>- Stadtbezirk Heepen -</b>   <b>- Entwurfsbeschluss</b></p>	
<b>Betroffene Produktgruppe</b>	
11 09 02 Teilräumliche Planung	
<b>Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen</b>	
Änderung des bestehenden Planungsrechts	
<b>Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan</b>	
keine	
<b>Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)</b>	
BV Heepen 08.09.2016 TOP 8, StEA 20.09.2016 TOP 26.1 (Drucksachen-Nr. 3494/2014-2020)	
Hinweis: Bei Umsetzung der Planung entstehen max. 8-9 neue WE	
<b>Beschlussvorschlag:</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Wohnen am Rabenhof“ wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen.</li> <li>2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 ist mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.</li> <li>3. Parallel zur Offenlegung sind gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf einzuholen.</li> </ol>	
<b>Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)</b>	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt entstehen durch die auf private Initiative veranlasste Planung und die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Bebauungsplanänderung wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten der Initiatoren bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist geschlossen worden. Die Planveranlasser übernehmen auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten (u. a. Schallgutachten, Artenschutz).

Langfristig könnten für die Stadt Bielefeld jährliche Folgekosten in Bezug auf Unterhalt und Pflege für öffentliche Entwässerungseinrichtungen sowie im Zuge einer Spielplatzaufwertung anfallen. Zudem haben Schülerinnen und Schüler aus dem Plangebiet, die weiterführend eine Gesamtschule besuchen werden, Anspruch auf Übernahme der Beförderungskosten. Mögliche Folgekosten werden im weiteren Verfahren ermittelt und zum Satzungsbeschluss zusammengetragen.

**Geförderter Wohnungsbau:**

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten – vornehmlich in Mehrfamilienhäusern – im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen.

Die vorliegende Planung dient i. W. der Bestandssicherung, ergänzende Nachverdichtungsmöglichkeiten in Form neuer Wohneinheiten treten hier nur in untergeordnetem Umfang hinzu (s. Anlage C Kapitel 5.2). Zudem bleibt aufgrund der eigentumsrechtlichen Voraussetzungen eine Umsetzung abhängig von den Interessen einzelner Grundstückseigentümer. Die vorliegende Änderungsplanung bildet damit keine geeignete Grundlage zur Umsetzung o. g. Quote. Gleichwohl ist eine entsprechende Förderung auch für Ein-/Zweifamilienhäuser nicht ausgeschlossen, wenn diese vermietet werden. Bei Bedarf kann hier im Rahmen der Umsetzung eine enge Abstimmung mit der Abteilung für Wohnungsbauförderung erfolgen.

Es soll aufgrund der oben benannten Gründe in diesem Einzelfall auf die Umsetzung der 25 %-Quote verzichtet werden.

**Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten zur behutsamen Weiterentwicklung im erfassten Wohnsiedlungsbereich (Größe ca. 4,1 ha) in einem städtebaulich verträglichen Rahmen aufgezeigt werden. Hierfür sollen die planungsrechtlichen Regelungen des Ursprungsplanes aus dem Jahr 1978 für den betroffenen Bereich insgesamt überprüft und an die aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst werden. Ziel ist es, maßvolle Aus-/Anbauten der Wohngebäude zuzulassen, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügen und den Gebietscharakter nicht wesentlich verändern. Gleichzeitig soll den Anwohnern mehr Flexibilität in der Ausnutzung ihrer Grundstücke unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude- und Grünstrukturen ermöglicht werden.

Auf Grundlage des zum Vorentwurf dargelegten städtebaulichen Rahmenkonzepts sowie der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB durchgeführt und zunächst die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung als Entwurf erarbeitet.

Nach Durchführung des Unterrichts- und Erörterungstermin sind aus der Öffentlichkeit zwei Einzelstellungnahmen eingegangen. Die beiden Eigentümern aus dem Plangebiet haben jeweils ergänzende Anregungen zu einer Bebaubarkeit ihrer Grundstücke vorgetragen. Diese sind in der

angeregten Form mit Blick auf die o. g. städtebaulichen Zielsetzungen grundsätzlich vorstellbar und wurden bei der Erarbeitung des Planentwurfs berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB haben zwei Versorgungsträger auf ihren Leitungsbestand hingewiesen und um entsprechende Berücksichtigung in der Planung sowie der Umsetzung gebeten. Darüber hinaus haben die städtischen Fachämter i. W. Anregungen und Hinweise zum Erhalt bestehender Grünstrukturen/geschützter Landschaftsbestandteile, zur Altlastensituation, zum Brandschutz, zur Kampfmittelbelastung und zur Energieeffizienz sowie zu Auswirkungen der Planung auf Stadtklima, soziale Infrastrukturen und Spielflächen vorgetragen. Darüber hinaus wurden der Umgang mit anfallendem Schmutzwasser, die Niederschlagswasserbeseitigung und die Berücksichtigung vorhandener Kanäle thematisiert. Ebenso erfolgten mit Blick auf das vorliegende Schallgutachten Anregungen und Hinweise zum Umgang mit der in Teilbereichen hohen Verkehrslärmvorbelastung. Die Ergebnisse aus diesem frühzeitigen Verfahrensschritt wurden in Abwägung der unterschiedlichen fachlichen Belange in die Planunterlagen eingearbeitet. Zudem wurde ergänzend ein Artenschutzbeitrag eingeholt und der Entwurfserstellung zugrunde gelegt.

Im Ergebnis wird nun vorgeschlagen, den Bebauungsplan als Entwurf zu beschließen.

Der nächste Schritt im Planverfahren ist die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Wohnen am Rabenhof“ soll daher mit Begründung und den bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Entwurfes erfolgen.

Kaschel  
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

### Anlagen

<b>A</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 – 2. Änderung „Wohnen am Rabenhof“</b></p> <p>A.1 Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB</p> <p>Planungsstand: Entwurf, September 2017</p>
<b>B</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 – 2. Änderung „Wohnen am Rabenhof“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Übersichtspläne, Nutzungsplan</li> <li>- Textliche Festsetzungen</li> </ul> <p>Planungsstand: Entwurf, September 2017</p>
<b>C</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 – 2. Änderung „Wohnen am Rabenhof“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begründung</li> </ul> <p>Planungsstand: Entwurf, September 2017</p>