

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	30.11.2017	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	05.12.2017	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	14.12.2017	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A16 "Brokeiche" für das Gebiet südlich der Römerstraße, westlich des Poseidonweges, nördlich der Milser Straße und östlich der Brokeiche gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren  
- Stadtbezirk Heepen -  
Beschluss über Stellungnahmen  
Satzungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A16**

**Betroffene Produktgruppe**

**110902 Teilräumliche Planung**

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

**Änderung bestehenden Planungsrechts, Satzungsbeschluss**

**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  
BV Heepen, 22.06.2017, TOP 6; StEA 27.06.2017, TOP 17.1, Drucks.-Nr.4886/2014-2020

**Hinweis:**

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

**Beschlussvorschlag:**

1. Den Anregungen und Hinweisen der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wird gemäß **Anlage A1 teilweise stattgegeben.**
2. Den Anregungen und Hinweisen der Stellungnahmen aus der Offenlage nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB wird gemäß **Anlage A2 2.1 (Ifd. Nr. 1) nicht stattgegeben.**

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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

3. Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach § 4a BauGB werden gemäß **Anlage A2 Punkt 2.3** beschlossen.
4. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A16 "Brockeiche" für das Gebiet südlich der Römerstraße, westlich des Poseidonweges, nördlich der Milser Straße und östlich der Brockeiche wird mit dem Text und der Begründung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A16 ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

### **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 städtebaulicher Vertrag ist hierzu geschlossen worden.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. 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 des Bebauungsplans Nr. III/A16 nach heutigem Kenntnisstand nicht. Die technische Erschließung einschließlich der Herstellung des privaten Anliegerwohnweges wird vom Investor finanziert. Ergänzend zum Bebauungsplanverfahren wird ein Vertrag zur Umsetzung eines Begrünungskonzepts für die Außenanlagen geschlossen, um die angestrebte Eingrünung privatrechtlich zu regeln und zu sichern.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag**

Zu 1.)

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) und 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. Weiterhin wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen.

Ein Erörterungstermin für die Öffentlichkeit wurde daraufhin am 15.02.2016 durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltung hatten die Anwesenden die Möglichkeit Fragen zu stellen und die Planung zu erörtern. Die entsprechenden Inhalte können der beigefügten Abwägungsmatrix entnommen werden. Weiterhin hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über den Planungsstand vom 08.02.2016 - 26.02.2016 durch Einsichtnahme in die Unterlagen im Bauamt sowie im Bezirksamt Heepen zu informieren und weitere Stellungnahmen abzugeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 18.01.2016 bis einschließlich 26.02.2016 durchgeführt.

Zu den weiteren Stellungnahmen bzw. den ausführlichen Inhalten sowie zu den Abwägungsergebnissen wird dazu ergänzend auf die Anlage A1 verwiesen.

Zu 2.)

Die Bezirksvertretung Heepen hat am 22.06.2017 und der Stadtentwicklungsausschuss hat am 27.06.2017 den Entwurfsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ sowie den Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gefasst.

Die Planunterlagen wurden vom 28.07.2017 bis einschließlich dem 04.09.2017 gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich über den Planungsstand durch Einsichtnahme in die Unterlagen im Bauamt sowie im Bezirksamt Heepen zu informieren und hierzu Stellungnahmen abzugeben.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.07.2017 gebeten bis zum 04.09.2017 Stellung zu der Planung zu nehmen.

Die Stellungnahmen aus der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden ausgewertet.

Aus der Öffentlichkeit wurden in einer Stellungnahme Anregungen und Hinweise zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Zahl der zulässigen Wohneinheiten sowie zur Erschließung des rückwärtigen Bereiches im WA-4-Gebiet vorgetragen.

Zu den weiteren Stellungnahmen bzw. den ausführlichen Inhalten sowie zu den Abwägungsergebnissen wird dazu ergänzend auf die Anlage A2 verwiesen.

Zu 3.)

Zu zwei Punkten wurden nach der Konkretisierung des Nutzungs- und Bebauungskonzeptes auch Änderungen im Bebauungsplan erforderlich.

Nach Abgleich des Baumkatasters mit einer aktualisierten Einmessung des Baumbestandes sowie unter Berücksichtigung von gutachterlichen Stellungnahmen zum Zustand, der Vitalität und der zu erwartenden Restlebenszeit einzelner Bäume wurden die Darstellungen des Bebauungsplanes zu „zu erhaltenden und anzupflanzen Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB“ in der Satzungsfassung des Bebauungsplanes angepasst.

Die Wendeanlage wurde zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes aus funktionalen Überlegungen geändert und reduziert festgesetzt. Sie ist nunmehr für Personenkraftwagen ausgelegt und wird in der geänderten Variante nicht mehr in die bestehenden Vorgärten der Bestandsgebäude eingreifen.

Ergänzend wurde zu diesen Punkten der Grundstückseigentümer und Investor, als von der Änderung betroffene Öffentlichkeit, nach § 4a BauGB beteiligt. Er legt dar, dass er mit der geänderten Darstellung der Bäume und der Wendeanlage ausdrücklich einverstanden ist.

Die übrigen vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen weisen lediglich redaktionellen Charakter auf.

Die Übersicht der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage A 2.3 (siehe Seite A9) wiedergegeben. Zu den vollständigen Abwägungsinhalten wird auf die Anlage A2 verwiesen.

Zu 4./5.)

Im Ergebnis wird vorgeschlagen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 "Brockeiche" mit Begründung als Satzung zu beschließen. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

### **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. 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.

### **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 gleichbehandelt, 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 Mietwohnungsbau 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 Mietwohnungsbau. Dieser wird im gesamten Bereich des Neubaus realisiert, damit eine Durchmischung der einzelnen Wohnraumtypen gewährleistet werden kann. Eine abschließende Anzahl der öffentlich geförderten Mietwohnung ist nicht festgeschrieben, da die entsprechend benötigten Förderanträge aktuell in Bearbeitung sind. Die Mindestquote von 25% wird jedoch durch den Bau der neuen Gebäudekörper im nördlichen sowie südlichen Teilbereich des Plangebietes eingehalten.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

<b>A1</b>	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ (Stand Oktober 2017)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungsplan Vorentwurf (Verkleinerung)</li> <li>- Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</li> </ul>
<b>A2</b>	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ (Stand Oktober 2017)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungsplan Entwurf (Verkleinerung)</li> <li>- Auswertung der Offenlage: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</li> </ul>
<b>A3</b>	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ (Stand Oktober 2017)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungsplan Entwurf und beabsichtigte Satzungsdarstellung (Verkleinerung)</li> <li>- Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB</li> </ul>
<b>B</b>	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ (Stand Oktober 2017) - Satzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungs- und Gestaltungsplan Satzung (Verkleinerung)</li> <li>- Angabe der Rechtsgrundlagen</li> <li>- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise</li> </ul>
<b>C</b>	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ (Stand Oktober 2017) - Satzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begründung</li> </ul>
<b>D</b>	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ (Stand Oktober 2017) – Satzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</li> </ul>