

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	25.01.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	30.01.2018	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	08.02.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H24 "Alter Postweg / Potsdamer Straße" für das Gebiet südlich des Alten Postweges und westlich der Potsdamer Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Stadtbezirk Heepen -
- **Beschluss über Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 110901 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Überschlägige Kostenschätzung:

- Schülerbeförderung: ca. 1.100,-€ / Jahr
- erhöhte Kosten für die Grünunterhaltung des Spielplatzes am Hallenbad / Pastor-Kruse-Straße durch dessen Aufwertung: ca. 2.275,-€ / Jahr
- erhöhte Miet- und Pachtzahlungen für den Spielplatz: ca. 402,- €

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

Aufstellungsbeschluss: BV Heepen, 21.01.2016, Top 7
 StEA, 02.02.2016, Top 25.1, Drucksachen-Nr. 2314/2014-2020
 Entwurfsbeschluss: BV Heepen, 22.06.2017, Top 8
 StEA, 27.06.2017, Top 17.2, Drucksachen-Nr. 4946/2014-2020

Hinweis

Bei Umsetzung der Planung können ca. 42 Wohneinheiten entstehen, davon werden mindestens 25% des neu entstehenden Wohnraums öffentlich gefördert.

Beschlussvorschlag:

1. Die Äußerungen und Stellungnahmen 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 zum Bebauungsplan Nr. III/H24 werden gemäß Anlage A 1 in die Planung übernommen bzw. zur Kenntnis genommen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. III/H24 (lfd. Nrn. 1-4) wird gemäß der Anlage A 2 Pkt. 2
 - nicht gefolgt (lfd. Nr. 4)
 - als Hinweis zur Kenntnis genommen (lfd. Nrn. 1, 2,3)
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. III/H24 werden gemäß der Anlage A 2 Pkt. 3 beschlossen.
4. Der Bebauungsplan Nr. III/H24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ wird mit der Begründung gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
5. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.
6. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit der Planung verbunden sind, einschließlich der erforderlichen Fachgutachten, zu tragen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt begleitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag zwischen der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Durch die erstmalige planungsrechtliche Festsetzung von Wohn- und Mischgebieten ergibt sich ein zusätzlicher Spielflächenbedarf. Dieser soll durch die Aufwertung und Erweiterung der Spielfläche am Hallenbad / Pastor-Kruse-Straße abgedeckt werden. Daraus ergeben sich Kosten in Höhe von etwa 32.500,-€. Diese Kosten sind vom Investor zu tragen. Die Übernahme dieser Kosten wird vertraglich geregelt.

Durch die Aufwertung des Spielplatzes am Hallenbad / Pastor-Kruse-Straße, erhöhen sich die laufenden Kosten für dessen Grünunterhaltung um etwa 2.275,-€ / Jahr und für die Miet- und Pachtzahlung des Umweltamtes an den ISB um etwa 402,-€ / Jahr.

Für die Schülerbeförderung fallen Kosten von etwa 1.100,-€ / Jahr an.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Am 02.02.2016 wurde im Stadtentwicklungsausschuss der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs gefasst. Auch wurde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

Im März / April 2016 erfolgte daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu konnten die Planunterlagen einschließlich der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bezirksamt Heepen sowie im Bauamt in der Zeit vom 07. März 2016 bis einschließlich 01. April 2016 eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 17.03.2016 ein Unterrichts- und Erörterungster-

min für die Öffentlichkeit. Im Zeitraum Anfang Februar bis Mitte März 2016 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Am 27.06.2017 (vgl. Drucksachen-Nr. 4946/2014-2020) wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. III/H24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Heepen am 22.06.2017 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde daraufhin in der Zeit vom 28.07.2017 bis einschließlich dem 04.09.2017 durchgeführt. In diesem Zeitraum wurden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt. Der Vorhabenträger hat angeregt, dass die genauen Standorte der zur Stellplatzbegrünung vorgesehenen Bäume südlich des Alten Postwegs nicht mehr im Nutzungsplan zeichnerisch festgesetzt werden. Die textliche Festsetzung zur Stellplatzbegrünung gilt jedoch unverändert weiter, ein Verzicht auf die nach dieser Festsetzung anzupflanzenden Bäume ist danach nicht verbunden. Insgesamt soll mit dieser Vorgehensweise eine größere Flexibilität in der Umsetzung erzielt werden.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB im Juli/August 2017 hat die Industrie- und Handelskammer erneut Bedenken bezüglich der heranrückenden Wohnbebauung an die bestehenden Gewerbebetriebe südlich des Plangebiets geäußert. Dazu ist folgendes festzuhalten: Aufgrund der vorhandenen Gemengelage sind die Gewerbebetriebe bereits heute in ihren gewerblichen Nutzungen und Weiterentwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Weiter hat sowohl die bereits bestehende als auch die geplante Wohnbebauung höhere Immissionen hinzunehmen, als dies in einem Wohngebiet üblicherweise der Fall wäre. Die neu geplante Wohnbebauung schränkt die gewerblichen Nutzungen nicht stärker ein als wie dies durch die umgebenden und bereits vorhandenen Wohnnutzungen bereits der Fall ist. Durch die vorgesehene Anordnung der Baufenster für die geplante Bebauung im Norden der Grundstücke im WA 1 und WA2 soll ein angemessener Abstand zu den gewerblichen Nutzungen im Süden erreicht werden. Der Gutachter hat im Ergebnis Maßnahmen ermittelt, wie die entsprechenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Plangebiet eingehalten werden können. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass durch die neu geplante Bebauung Einschränkungen der südlich angrenzenden Gewerbebetriebe über die bereits bestehenden Einschränkungen hinaus vorbereitet werden.

Weiter sind unter anderem Hinweise von der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie der Unitymedia GmbH zum Umgang mit Leitungen vorgetragen worden. Diese beziehen sich auf die nachgelagerte Ausführungsplanung und wurden zur Information an den Vorhabenträger weitergegeben. Zu den vollständigen Inhalten wird auf die Anlage A2 verwiesen.

Im Zuge der Auswertung der Stellungnahmen der Verwaltung haben sich gegenüber dem Bebauungsplanentwurf Änderungen bzw. Ergänzungen zum Artenschutz sowie zum Lärmschutz ergeben. Die vom Fachgutachter ermittelten Maßnahmen für die Zwergfledermaus, die bislang unter „Sonstige Hinweise“ aufgeführt wurden, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Darüber hinaus wurden die Festsetzungen zum Lärmschutz nach intensiver Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt überarbeitet und ergänzt. Im Ergebnis wurden die Festsetzungen zu den genannten Punkten geändert und die Begründung entsprechend angepasst (vgl. Anlage A2, Punkt 3). Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Aufgrund der genannten Änderungen hat sich nach BauGB das Erfordernis einer erneuten Beteiligung ergeben. Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderungen nicht betroffen sind, wurde die erneute Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB auf die Fachämter und den Personenkreis be-

schränkt, die durch die Anpassungen betroffen sind (vgl. Anlage A2, Punkt 4). Nach Auswertung der erneuten Stellungnahme wurden die Begründung sowie die textlichen Festsetzungen geringfügig ergänzt bzw. konkretisiert.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Ebenfalls befindet sich das Plangebiet in einer Umgrenzung für Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Für die im Plangebiet angestrebten Nutzungen werden die Flächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO überplant. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Von dieser Möglichkeit wird bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst. Ziel der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung der Fläche des Plangebietes als „Gemischte Baufläche“.

Geförderter Wohnungsbau

Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum hat der Rat der Stadt beschlossen, dass in allen Bebauungsplänen „künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“ (vgl. Drucksachen-Nr. 1333/2014-2020 und 3992/2014-2020).

Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt die Quote zu erfüllen. Die Umsetzung der Quote wird zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld bis zum Satzungsbeschluss vertraglich geregelt.

Ziele und Zwecke der Planung:

Örtliche Gegebenheiten:

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Bielefeld im Ortsteil Heepen. Es befindet sich in der Nähe des Ortskerns südlich des Schulzentrums und wird im Norden vom Alten Postweg und im Osten von der Potsdamer Straße umfasst. Hier besteht eine Gemengelage aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen. Im südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs wurden die gewerblichen Nutzungen inzwischen aufgegeben, eine Nachfolgenutzung findet nicht statt. Auf den Grundstücken befinden sich Gewerbe-/ Produktionshallen, ein dreigeschossiger Büroanbau sowie kleinere Nebengebäude.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes besteht ein Einfamilienhaus mit einem gärtnerisch gestalteten Außenbereich sowie ein Hotel / Gasthof mit Biergarten. Die beiden Teilbereiche werden durch eine Stichstraße des Alten Postwegs voneinander getrennt.

Insgesamt umfasst das Plangebiet des Bebauungsplans die Flurstücke 875 (tlw.), 876, 1608, 1609 sowie 1976. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,94 ha.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Potsdamer Straße im Osten sowie dem Alten Postweg im Norden. Die dargestellte Verkehrsfläche auf dem Flurstück 1976 ist eine Sackgasse – eine Befahrung von der Potsdamer Straße ist nicht möglich.

Planungsrechtlich ist das Gebiet bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Umfeld des Geltungsbereiches ist städtebaulich heterogen geprägt. Die westlich des Plangebietes gelegenen Flächen sind durch wohnbauliche Nutzungen geprägt. Die südlich gelegenen Flächen sind durch Gewerbehallen sowie den Gewerbebetrieben zugeordnete Wohnnutzungen gekennzeichnet. Die Flächen östlich des Plangebietes sind durch Geschosswohnungsbau sowie Gesundheitseinrichtungen geprägt. Die Flächen nördlich des Plangebietes sind durch das Schulzentrum geprägt. Westlich und östlich des Schulzentrums grenzt eine heterogene Wohnbebauung an. Das Nahversorgungszentrum des Ortsteils Heepen befindet sich in ca. 300 - 400 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes.

Planungsziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ soll eine Nachfolgenutzung im Wesentlichen zu Wohnbauzwecken auf ehemals gewerblich genutzten Flächen vorbereitet werden. Ziel ist es, die ungenutzten Flächenanteile in dieser ortskernnahen und gut erschlossenen Lage zu aktivieren und entlang der Umfassungsstraßen auch künftig ein gewisses Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen, die das Wohnen nicht wesentlich stören und sich verträglich in die vorhandenen Nutzungsstrukturen einfügen. Die bestehenden gewerblichen Objekte sind seit mehreren Jahren leerstehend und seit der Produktionsstilllegung hat es keine weitere gewerbliche Folgenutzung auf den Flächen gegeben. Aufgrund der vorhandenen Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe sind die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten hier eingeschränkt. Eine Festigung von gewerblichen Nutzungen wird aufgrund des bestehenden Konfliktpotenzials mit der vorhandenen benachbarten Wohnbebauung hier nicht als sinnvoll angesehen. Das Baukonzept sieht die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern am Alten Postweg vor. An der Potsdamer Straße soll ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Insgesamt können etwa 42 Wohneinheiten neu entstehen.

Die nördlich angrenzende Bestandsbebauung, die sowohl durch Wohnnutzung als auch durch ein Hotel / Gasthof mit Biergarten gekennzeichnet ist, wird ebenfalls Bestandteil der Neuaufstellung des Bebauungsplanes. In diesem Bereich sollen zum einen der Bestand und zum anderen Weiterentwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich abgesichert werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage

A1	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“</p> <p>Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB</p>
A2	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“</p> <p>Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Änderungsvorschläge der Verwaltung zum Entwurf</p> <p>Auswertung der erneuten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB</p>
B	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“</p> <p>Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 1/2017 „Gemischte Baufläche Alter Postweg“)</p>
C	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Satzung – Nutzungsplan / Gestaltungsplan - Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise <p>Planungsstand: Dezember 2017</p>
D	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“</p> <p>Begründung</p> <p>Planungsstand: Dezember 2017</p>