

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	13.09.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	18.09.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 "Wohnen Petristraße/Hakenort" für das Gebiet südöstlich der Kreuzung Petristraße/ Hakenort, östlich der Straße "Hakenort" und westlich der Kreuzung Heckstraße / Liebigstraße sowie 251. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld "Herausnahme einer Straßenverkehrsstrasse (Straßennetz I. und II. Ordnung) zwischen Heeper Straße (L 778) im Süden und Herforder Straße (B61) im Norden" im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB

- **Stadtbezirk Mitte** -

- **Aufstellungsbeschluss, Änderungsbeschluss**

- **Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

wird noch ermittelt

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

Keine

Hinweis:

Bei Umsetzung der Planung können ca. 25 Wohneinheiten entstehen. Von diesen Wohneinheiten sollen 25 Prozent mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ für das Gebiet südöstlich der Kreuzung Petristraße / Hakenort, östlich der Straße „Hakenort“ und westlich der Kreuzung Heckstraße / Liebigstraße wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) neu aufgestellt. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Vorentwurf des Nutzungsplanes eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren für den Bereich zwischen Heeper Straße (L 778) im Süden und Herforder Straße (B 61) im Norden gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern (251. FNP-Änderung „Herausnahme einer Straßenverkehrsstrasse (Straßennetz I. und II. Ordnung) zwischen Heeper Straße (L 778) im Süden und Herforder Straße (B 61) im Norden“).
3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfungen werden gemäß Anlage D festgelegt.
4. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ sowie der Änderungsbeschluss für die 251. Flächennutzungsplanänderung sind gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.
5. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sollen auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.

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 den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wird abgeschlossen.

Die der Stadt entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Geförderter Wohnungsbau:

Seit Jahren besteht auch in Bielefeld eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht 2017¹ auch bis 2020 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll gemäß politischer Beschlusslage 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.“ Die Anwendung dieses Beschlusses soll in einem ergänzenden Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld geregelt werden.

¹ Wohnungsmarktbericht 2017 der Stadt Bielefeld, S. 12. Stadt Bielefeld. November 2017.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1. (Örtliche Gegebenheiten, Planungsziele):

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ liegt im Stadtteil Innenstadt im Bezirk Bielefeld-Mitte. Im Westen wird es durch die Straße Hakenort und im Norden durch die Petristraße begrenzt. Südlich und östlich grenzen Wohn-, westlich und nördlich Misch- und nordwestlich Gewerbenutzungen an. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung umfasst die Flurstücke 4, 7, 10, 145 (tlw.), 2257, 2148 (tlw.), 2258, 2170, 2037, 1989, 1988, 1987, 1986, 2035, 2034, 2033, 2032, 1809, 1808, 1805, 1806, 1199 sowie 1200, Flur 76 der Gemarkung Bielefeld. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,12 ha.

Das Plangebiet ist durch eine zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Die westliche, an der Straße Hakenort liegende, Bebauung ist bis auf die ausnahmslos offene Bauweise sehr heterogen. Es existiert keine einheitliche Gebäudeausrichtung, sowohl die Geschossigkeit als auch die First- und Traufhöhen variieren und die Häuser haben unterschiedliche Dachformen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, an der Petristraße, befindet sich ein großdimensioniertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhausgebäude und eine Baulücke mit Parkmöglichkeiten. Der östliche Teil des Plangebietes ist durch eine homogene zweigeschossige Reihenhausbauung und eine daran anschließende Stellplatzanlage im Bereich der Heckstraße gekennzeichnet. Die Erschließung der Gebäude im Plangebiet erfolgt über die angrenzenden Straßen (Petristraße, Hakenort, Liebigstraße, Heckstraße). Es existiert keine rückwärtig gelegene Bestandsbebauung. Im Inneren des Plangebietes befinden sich Freiflächen, die das Potenzial für eine Nachverdichtung bieten.

In bauplanungsrechtlicher Hinsicht liegt das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1960 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/23.01, in den der Durchführungsplan 3/1 übergeleitet wurde. Davon ausgehend sind die Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß. Insbesondere soll keine Durchführung der Heckstraße zur Petristraße mehr erfolgen, wie es im Bebauungsplan Nr. III/3/23.01 vorgesehen ist.

Die planerische Absicht der Neuaufstellung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung zu schaffen. Damit soll der Wohnraumnachfrage in Bielefeld Rechnung getragen werden. Weiterhin sollen für die übrigen Flächen im Plangebiet die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächliche Nutzung angepasst werden. Um ein einheitliches Stadtbild zu wahren, werden sich die Festsetzungen an der Bestandssituation orientieren.

Zur Umsetzung der genannten Planungsziele ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ erforderlich.

Zu 2. (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan):

Das Gebiet des o. a. Bebauungsplanes wird gemäß Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Diese wird jedoch zu einem großen Teil von der Darstellung einer „Verkehrsfläche des Straßennetzes II. Ordnung“ überlagert, die auf der Grundlage der damaligen Siedlungs- und Netzmodelle sowie der Optimierung dieser Modelle im Rahmen der Untersuchung zum „Generalverkehrsplan Raum Bielefeld“ fußt.

Die betreffende Verkehrsfläche ist Bestandteil des noch heute über wesentliche Streckenabschnitte im FNP dargestellten „mittleren Rings“; die Ringstraße wird teilweise über das bereits vorhandene Streckennetz sowie teilweise als Neutrassierung bzw. Planstraße, hier einschließlich Überlagerung des baulichen Bestandes geführt. Der im FNP dargestellte noch bestehende Streckenabschnitt des „mittleren Rings“ knüpft im Süden an die Detmolder Straße

und im Norden an die Beckhausstraße an. Der frühere Ringschluss zur Wertherstraße wurde im Rahmen der Neuordnung des Straßennetzes im nordwestlichen Stadtgebiet zurückgenommen.

In diesem Zusammenhang stehen die Darstellung des genannten Streckenabschnittes des Straßennetzes im FNP und ferner eine entsprechende Festsetzung einer Verkehrsfläche im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. III/3/23.01 der beabsichtigten baulichen Nutzung bzw. städtebaulichen Entwicklung entgegen. Weiterhin wäre die Realisierung einer Planstraße im dichten wohnbaulich bzw. gewerblich genutzten Bestand sowie gegen den Willen der Grundstückseigentümer nicht mehr vermittelbar. Insgesamt wird die Verkehrsstraße als entbehrlich betrachtet.

Zu Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung ist für die Fläche des Plangebietes eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die auf den bisherigen Verkehrsflächen die Neudarstellung von „Wohnbaufläche“ zum Gegenstand hat. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll anstelle der Verkehrsfläche künftig die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgen.

Hierzu soll parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ zunächst der Streckenbereich der Straße II. Ordnung im Abschnitt Herforder Straße – Heeper Straße im FNP zurückgenommen werden. Da der Geltungsbereich der FNP-Änderung über den des Bebauungsplanes hinausgeht, ist für die FNP-Änderung ein eigenständiger Umweltbericht erforderlich. Außerdem ist ein verkehrliches Gutachten erforderlich, das die Verträglichkeit der Herausnahme der Verkehrsstraße bestätigt, die Verkehrsverteilung und -belastung im umliegenden Straßennetz betrachtet sowie den Geltungsbereich für die 251. FNP-Änderung bestätigt.

Ziel der Stadt ist es, in naher Zukunft die notwendigen weiteren verkehrsplanerischen und städtebaulichen Schritte zur Überprüfung des im FNP dargestellten Straßennetzes einzuleiten.

Zu 3. (Umweltprüfungen):

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sowie der 251. Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgen aufgrund der unterschiedlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes zwei Umweltprüfungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Der Umfang- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfungen ergibt sich gemäß Anlage D. Die daraus resultierenden Umweltberichte sollen bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

Kaschel
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage

A**251. Änderung des Flächennutzungsplanes**

- Änderungsbereich

Stand: Vorentwurf; Juli 2018

B**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00****„Wohnen Petristraße/Hakenort“**

- Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan, Gestaltungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Stand: Vorentwurf; Juli 2018

C**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00****„Wohnen Petristraße/Hakenort“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf, Juli 2018

D**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00****„Wohnen Petristraße/Hakenort“ sowie 251. Änderung des Flächennutzungsplanes**

- Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfungen

Stand: Vorentwurf, Juli 2018