

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	15.11.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	27.11.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 "Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße" für eine Teilfläche östlich der Beckhausstraße und westlich der Huchzermeierstraße im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

- **Stadtbezirk Schildesche**

- **Aufstellungsbeschluss**

- **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Einnahmen aus Grundstücksverkauf, Ausgaben für Erschließungsaufwand und Planung sowie ggf. Erstellung von Gutachten.

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

BV Schildesche 24.11.2016, TOP 8, StEA 14.03.2017, TOP 22.1, Drucks. Nr. 4412/2014-2020

Hinweis: Bei Umsetzung der Planung können in Mehrfamilienhäusern ca. 24 Wohneinheiten entstehen. Hiervon sollen mindesten 25 % mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ ist für eine Teilfläche östlich der Beckhausstraße und westlich der Huchzermeierstraße im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Vorentwurf des Nutzungsplanes eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.

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

3. 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.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.
5. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planung beruht auf einer städtischen Initiative zur Überplanung des ehemaligen Marktplatzes von Schildesche. Der Marktplatz wird schon seit Jahren nicht mehr als solcher genutzt, und auch die bestehende Parkplatzanlage ist in der vorhandenen Größe nicht erforderlich. Daher bietet sich hier die Möglichkeit, die Flächen neu zu ordnen und Teilflächen einer neuen Nutzung und Bebauung zuzuführen.

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf.

Von der Bauleitplanung sind Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen; die zzt. aber noch nicht zu beziffern sind.

Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Der Stadt Bielefeld entstehen Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans und erforderlicher Fachgutachten.

Begründung zum Beschlussvorschlag

Allgemeines

Mit Blick auf den dringenden Handlungsbedarf zur Schaffung von Wohnraum wurde der Standort des ehemaligen Marktplatzes an der Beckhausstraße von einer dezernatsübergreifenden Projektgruppe identifiziert und den politischen Gremien zur Weiterverfolgung einer Wohnbauentwicklung empfohlen.

Gemäß politischer Beschlusslage wurde ein „Runder Tisch“ einberufen, um die Weiterentwicklung der Fläche zu begleiten. In diesem Zusammenhang wurde eine Anwohnerplanung vorgestellt, die im Ergebnis unter Berücksichtigung verschiedener Empfehlungen als Grundlage für das erforderliche Bebauungsplanverfahren dienen soll (s. BV Schildesche, 24.11.2016, TOP 8 und Stadtentwicklungsausschuss, 14.03.2017, TOP 22.1, Drucks. Nr. 4412/2014-2020).

Die hier vorgelegte Vorentwurfsplanung **Variante 1** orientiert sich eng am Anwohnerkonzept und berücksichtigt im Rahmen der bauleitplanerischen Möglichkeiten die in dem Zusammenhang vorgetragenen Empfehlungen (z. B. zu Baugrenzen, Höhen baulicher Anlagen, Zahl der Wohneinheiten - WE).

Neben dieser Plankonzeption ist mit der Vorentwurfs-**Variante 2** ein weiterer Lösungsansatz aufgezeigt, der die Grundzüge der bisherigen Beschlusslage aufgreift, in bestimmten Inhalten – insbesondere hinsichtlich der Stellplatzanordnung für die Wohnnutzung und einer damit verbundenen, veränderten Baukörperstellung - von der Ausgangssituation abweicht. Diese beiden Plankonzepte sind in der Anlage A auf den Seiten A2 und A4 dargestellt und in der Anlage B im Kapitel 4 „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“ näher erläutert.

Verfahren

Seit 2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Nachverdichtung im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt werden. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll trotzdem aufgrund des zu erwartenden Anwohnerinteresses durchgeführt werden.

Bisheriges Planungsrecht

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 überwiegend als Grünfläche dar. Die beiden schmalen Verbindungen des Plangebietes zur Huchzermeierstraße sind als Wohnbauflächen dargestellt, desgleichen ein kleiner Bereich im Norden des Plangebietes.

Die im südlichen und östlichen Teil des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 vorgesehenen Festsetzungen – Allgemeines Wohngebiet und öffentliche Verkehrsflächen – lassen sich aus der Grünflächendarstellung des FNP nicht entwickeln.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ soll der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel ist die Änderung der Darstellung von Grünfläche zu Wohnbaufläche.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/2/14.02 „Heidegärten - Ditfurthstraße - An der Reegt - Beckhausstraße - Huchzermeierstraße - Niederfeldstraße - Beckhausstraße“. In diesem ist die Fläche des ehemaligen Marktplatzes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Marktplatz“ festgesetzt. Zur Umsetzung neuer Planungsziele ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ notwendig.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/2/14.02 „Heidegärten - Ditfurthstraße - An der Reegt - Beckhausstraße - Huchzermeierstraße - Niederfeldstraße - Beckhausstraße“ ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

Erhaltungssatzung von 1994

Das Bebauungsplangebiet liegt im Teilbereich A „Historischer Ortskern um die Stiftskirche in Schildesche“ der Erhaltungssatzung der Stadt Bielefeld von 1994. Die Erhaltungssatzung soll dazu beitragen, dass künftige Veränderungen und Neubauten sich in die umgebende Bebauung und den städtebaulichen Gesamtkontext des Ortskerns einpassen, und dass Neubauten sich insbesondere hinsichtlich von Größe, Proportion, Dachform und Material in die alten Strukturen einfügen, jedoch ohne sich historisch anzubiedern.

Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ befindet sich im Stadtbezirk Schildesche, am südlichen Rand des historischen Ortskerns.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 2435 der Gemarkung Bielefeld, Flur 53, mit einer Gesamtfläche von ca. 6.400 m². Es befindet sich in einem Wohngebiet, das sich zwischen der Huchzermeierstraße im Norden und Osten, der Niederfeldstraße im Süden und der Beckhausstraße im Westen erstreckt. Der Geltungsbereich selber liegt an der Beckhausstraße; über zwei schmale Grundstücksstreifen ist es aber auch an die Huchzermeierstraße angebunden.

Das Areal weist im Süden einen öffentlichen Parkplatz auf; im Norden befindet sich eine Grünfläche, in die ein Spielplatz integriert ist. Eine Gehölzgruppe mit prägendem Baumbestand schirmt den Spielplatz vom Parkplatz ab; eine dichte Gehölzkulisse erstreckt sich am nordöstlichen Rand des Plangebietes. Entlang der Beckhausstraße finden sich durchgängig Alleebäume.

Das Plangebiet beinhaltet nur zwei Gebäude: ein Toilettenhäuschen südlich des Spielplatzes und einen Gartenschuppen im Bereich des südlichen Grundstücksstreifens, der bis an die Huchzermeierstraße heranreicht. Dieser Grundstücksstreifen wird durch einen benachbarten Grundstückseigentümer mitgenutzt.

Die Erschließung der Parkplatzanlage erfolgt über zwei Ein- und Ausfahrten an der Beckhausstraße. Ein schmaler unbefestigter Fußweg, der am nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft, stellt eine fußläufige Anbindung an die Huchzermeierstraße her.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt; diese Prägung herrscht auch im weiteren Umfeld vor. In nördlicher Richtung, zum alten Ortskern hin, besteht dagegen eine Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und kirchlichen Einrichtungen. Auch entlang der Beckhausstraße sind Wohn- und Geschäftsnutzungen vorhanden. Verschiedenen Schulformen und eine Kindertagesstätte sind ebenfalls gut erreichbar.

Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. II/2/14.03 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Bereich des ehemaligen Schildescher Marktplatzes an der Beckhausstraße geschaffen werden. Der Marktplatz wird schon seit Jahren nicht mehr als solcher genutzt; der Wochenmarkt ist inzwischen auf den Kirchplatz in die Ortsmitte umgezogen. Da auch die bestehende Parkplatzanlage auf dem ehemaligen Marktplatz in der vorhandenen Größe nicht erforderlich ist, bietet sich hier die Möglichkeit, die Flächen neu zu ordnen und Teilflächen einer neuen Nutzung und Bebauung zuzuführen.

Vor dem Hintergrund, dass in Bielefeld seit geraumer Zeit eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum besteht, die sich mit dem allgemeinen Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahren noch verstärken wird, beabsichtigt die Stadt Bielefeld, einen Teil der stadteigenen Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Der Standort bietet aufgrund der bestehenden Infrastruktur sehr gute Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung. Auf dem östlichen Areal soll eine Mehrfamilienhausbebauung mit familiengerechten Wohnungen in Form einer zweigeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss - auch im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus - entwickelt werden. Darüber hinaus sollen der Spielplatz innerhalb einer öffentlichen Grünfläche und eine platzartige öffentliche Verkehrsfläche mit Parkmöglichkeiten für 25-30 Kfz planungsrechtlich gesichert werden.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Seit einigen Jahren besteht in Bielefeld eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht 2017¹ bis 2020 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 25.06.2015 und 17.11.2016, vgl. Drucksachen-Nr. 1333/2014-2020 und 3992/2014-2020) 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 künftigen Investor und der Stadt Bielefeld geregelt werden. Damit sollen von insgesamt ca. 24 neuen Wohneinheiten mindestens 25 % mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Kaschel
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

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

Übersicht der Beschlussvorlage**A****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“**

- Bebauungsplan Vorentwurf – Gestaltungsplan Varianten 1 und 2
- Bebauungsplan Vorentwurf – Nutzungsplan Varianten 1 und 2
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Planungsstand: Oktober 2018

B**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: Oktober 2018