

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	02.05.2019	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	21.05.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 "Brockeiche" für das Gebiet nordöstlich der Straße Brockeiche und südlich der Römerstraße im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB**

- Stadtbezirk Heepen -

**Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss**

**Beschluss zur Durchführung der Beteiligungen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Hinweis:

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/A16 „Brockeiche“ ist für das Gebiet nordöstlich der Straße Brockeiche und südlich der Römerstraße im vereinfachten Verfahren zu ändern (1. Änderung).
2. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Bebauungsplan-Entwurf eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
3. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist mit Text und Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, gemäß § 13 i.V. mit § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Der Aufstellungs- und der Entwurfsbeschluss sind gemäß §§ 2 (1) und 3 (2) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13 BauGB darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird.
5. Gemäß § 13 BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung einzuholen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor 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. Der Bebauungsplan wurde durch das externe Planungsbüro Enderweit + Partner GmbH erarbeitet.

Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag**

#### **Planungsrechtliche Situation und örtliche Gegebenheiten**

Die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ befinden sich im derzeitigen Geltungsbereich dieses seit dem 19.01.2018 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Derzeit befindet sich, mittig im Plangebiet, eine Wohnsiedlung aus den 1950/60er Jahren. Diese besteht aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern, die von Freiflächen umgeben sind. Da die Wohnanlage teils saniert, teils neu errichtet werden soll, sind die Gebäude bereits teilweise leergezogen.

In diesem Bereich befindet sich auch ein teilweise erhaltenswerter Baumbestand, der für die Wohnanlage prägend ist.

Der städtebauliche Kontext des näheren Umfeldes ist zum Großteil durch Wohnhausbebauungen geprägt. Rund um die Mehrfamilienhäuser befinden sich freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser, die zum größten Teil mit Satteldächern und einigen Walmdächern errichtet worden sind. Die vorhandene Bebauung ist in Bezug auf die Dachlandschaft homogen gestaltet.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über Ein- bzw. Ausfahrten an der angrenzenden Straße „Brockeiche“ sowie über den vorhandenen Wohnweg.

Die Flächengröße des abgegrenzten Geltungsbereiches beläuft sich auf ca. 1,43 ha.

#### **Anlass der Planung und Kurzfassung der Planungsziele**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. III/A16 „Brockeiche“ verfolgt das Planungsziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sanierung des Wohnquartieres an der Brockeiche zu schaffen sowie die Bestandsstruktur planungsrechtlich zu sichern.

Im Bereich der noch vorhandenen Mehrfamilienhäuser soll eine zeitgemäße Wohnbebauung nach dem Bielefelder Modell („Wohnen mit Versorgungssicherheit“) entwickelt und Nachverdichtungspotenziale genutzt werden. Die vorhandenen Mehrfamilienhäuser sollen dazu teils abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Diese Maßnahme ist für die Fläche mit einer hohen Lagegunst für eine Wohnbebauung eine sinnvolle Ergänzung im Siedlungsraum.

Dabei wurden in dem abgeschlossenen Aufstellungsverfahren u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss nach dem Konzept „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ geschaffen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan war mit seinen Festsetzungen an ein konkretes Hochbaukonzept angelehnt. Im Zuge der Ausschreibung hat sich herausgestellt, dass das ursprüngliche Hochbaukonzept den wirtschaftlich vertretbaren Rahmen überschreitet. Daher wurde eine Bearbeitung der Hochbauplanung nötig. Das neue Konzept ist hinsichtlich der Nutzung, der Gebäudehöhe, der Kubatur und der Anzahl der geplanten Wohneinheiten in einer gleichen städtebaulichen Maßstäblichkeit, weicht aber in verschiedenen Details von dem bislang verfolgten Entwurf ab. Daher ergeben sich einige Abweichungen von dem rechtskräftigen Bebauungsplan, die nunmehr angepasst werden sollen:

- Die geänderte Gebäudeform und der neue Grundrisszuschnitt erfordern die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, da die geplanten Gebäude teilweise bis zu 65 m lang sind.
- Hierdurch sind auch geringfügige Korrekturen der Baugrenzen erforderlich.
- Die Staffelgeschosse sollen gemäß den Vorschriften der ab dem 01.01.2019 gültigen Landesbauordnung als „Nicht-Vollgeschosse“ umgesetzt werden. Beim rechtskräftigen Plan wäre die bis dahin gültige Bauordnung anzuwenden.

Gemäß der neuen Landesbauordnung müssen die Außenwände der Nicht-Vollgeschosse nicht wie bislang gegenüber den darunterliegenden Geschosswänden an allen Seiten zurücktreten. Das oberste Geschoss wird nur als Vollgeschoss angerechnet, wenn es eine lichte Höhe von 2,30 m über mehr als 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Deshalb müssen die Gebäudeaußenwände nicht mehr an allen Seiten zurücktreten, sodass teilweise die optische Wirkung einer 3-Geschossigkeit entstehen kann. Diese Wirkung wird im vorliegenden Fall jedoch abgeschwächt, da das Gebäude in Bezug auf die nächstgelegene Bebauung an der Straße Brockeiche insgesamt weiter zurückweicht, als die Ursprungsplanung.

Eine solche Bauweise kann wirtschaftlicher sein, da übereinander gelegene Geschosswände statisch einfacher auszuführen sind.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/A16 „Brockeiche“ bleiben unverändert erhalten.

Zur Wahrung der Rechtssicherheit soll der Bebauungsplan an die geänderte Projektplanung angepasst werden.

### Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB sind hier gegeben. An der Art der baulichen Nutzung gibt es im Vergleich zum Ursprungsplan keine Veränderung. Die Baugrenzen und die Bauweise mussten geringfügig angepasst werden. Weiterhin soll die neue Bauordnung Anwendung finden, wonach die Außenwände von Nicht-Vollgeschossen auf den Außenwänden der unteren Geschosse liegen dürfen. Der Abstand zur Bestandsbebauung an der Straße Brockeiche wird erhöht.

Durch die beabsichtigten Änderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt

### Wohnraumförderung

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.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird die oben genannte Beschlusslage durch einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld, nach welchem auf den für eine Mehrfamilienhausbebauung insgesamt vorgesehenen Baugrundstücken mindestens 25 % aller neu entstandenen Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbaubau zu erstellen sind und die Fertigstellung dieser innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung erfolgen muss, gewürdigt.

Für das Plangebiet ist beabsichtigt das Bielefelder Modell "Wohnen mit Versorgungssicherheit" (inkl. Sozialstation und Nachbarschafts-Café) umzusetzen. Hierbei handelt es sich um anteilig öffentlich geförderten Mietwohnungsbaubau. Dieser wird im gesamten Bereich des Neubaus realisiert, damit eine Durchmischung der einzelnen Wohnraumtypen gewährleistet werden kann. Die Mindestquote von 25% wird jedoch durch den Bau der neuen Gebäudekörper im nördlichen sowie südlichen Teilbereich des Plangebietes eingehalten.

Im Ergebnis wird vorgeschlagen, die Aufstellung und den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ zu beschließen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Anlage****A****1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“**

- **Abgrenzungsplan**
- **Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/A16 „Brockeiche“**
- **Nutzungsplan**
- **Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung, Hinweise und sonstige Darstellungen**

Stand: Entwurf; März 2019

**B****1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“**

- **Begründung**

Stand: Entwurf; März 2019