

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	05.09.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.09.2019	öffentlich

<b>Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)</b>	
<p><b>7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“ für das Gebiet südlich der Detmolder Straße und östlich der Ubbedisser Straße auf dem Gelände der evangelischen Kirchengemeinde Ubbedissen – Lämershagen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB</b></p> <p><b>- Stadtbezirk Stieghorst -</b></p> <p><b>Änderungsbeschluss</b></p>	
<b>Betroffene Produktgruppe</b>	
11 09 02 Teilräumliche Planung	
<b>Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen</b>	
Schaffung von Planungsrecht, Änderungsbeschluss	
<b>Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan</b>	
keine	
<b>Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)</b>	
<p><u>Hinweis:</u> Bei der Umsetzung der Planung können im Plangebiet ca. 30-35 WE (Wohneinheiten) entstehen. Es sollen 25% mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.</p>	
<b>Beschlussvorschlag:</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Bebauungsplan Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“ für das Gebiet südlich der Detmolder Straße und östlich der Ubbedisser Straße auf dem Gelände der evangelischen Kirchengemeinde Ubbedissen – Lämershagen ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (7. Änderung). Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Vorentwurf des Nutzungsplanes eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.</li> <li>2. Die Änderung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.</li> </ol>	
<b>Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)</b>	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

3. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Änderung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Nachverdichtung im Ortsteil Ubbedissen. Der Investor hat sich bereit erklärt die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet.

### **Geförderter Wohnungsbau**

Seit einigen Jahren besteht in Bielefeld eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht 2017<sup>1</sup> bis 2020 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll 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 soll in einem ergänzenden Vertrag zwischen dem künftigen Investor und der Stadt Bielefeld geregelt werden. Damit sollen von insgesamt ca. 30-35 neuen Wohneinheiten 25% mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

### **Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:**

#### Anlass und Ziele der Planung

Ausgangslage für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 ist der Umstand, dass die Bevölkerungszahl in Bielefeld voraussichtlich deutlich zunehmen wird. Um der Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen, besteht die planerische Absicht der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Mehrfamilienhausbebauung zu schaffen.

Das Gemeindehaus im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, welches perspektivisch nicht mehr vollständig genutzt wird, soll in Teilen umgenutzt und somit die Wohnnutzung intensiviert werden. Darüber hinaus soll das historische, eingeschossige Feldsteinhaus in Mitten des Plangebietes, welches derzeit vom Verein für Dorfgeschichte genutzt wird, ebenfalls erhalten werden.

#### Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

---

<sup>1</sup> Wohnungsmarktbericht 2017 der Stadt Bielefeld, S. 12. Stadt Bielefeld. November 2017.

Das städtebauliche Konzept sieht auf dem Gelände eine Umstrukturierung und Umnutzung vor. Im Norden des Plangebietes ist geplant das bestehende Gemeindezentrum zu erhalten und in Teilen umzunutzen. Durch die Umnutzung und baulichen Veränderungen sollen insgesamt vier neue Wohneinheiten entstehen. Die Wohnnutzung im Gemeindezentrum soll dadurch erweitert werden. Versammlungsmöglichkeiten und die Durchführung von kirchlichen Veranstaltungen sind weiterhin gegeben. Der dadurch anfallende Stellplatzbedarf soll zum einen über die Stellplatzanlage nördlich des Gemeindezentrums und zum anderen über die Stellplatzanlage des Friedhofs, südlich des Plangebietes, nachgewiesen werden.

Das historische Feldsteinhaus in Mitten des Plangebietes soll erhalten bleiben. Die Versammlungsmöglichkeit für den Verein für Dorfgeschichte Ubbedissen ist somit weiterhin gewährleistet.

Das Gemeindebüro wird perspektivisch nicht mehr genutzt und soll im Zuge der Realisierung der Planungsziele abgerissen werden.

Auf den restlichen Flächen des Plangebietes soll Mehrfamilienhausbebauung mit Satteldach entstehen. Die Erschließung erfolgt aus nördlicher Richtung über die Ubbedisser Straße. Der dadurch anfallende Stellplatzbedarf soll zum einen an der Ubbedisser Straße und zum anderen auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Die fußläufige Verbindung zwischen der Ubbedisser Straße und dem Friedhof Ubbedissen soll erhalten bleiben. Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an dem umliegenden Bestand orientieren.

### Umweltprüfung

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, soll die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sollen jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sein.

Kaschel  
Kämmerer

Bielefeld, den

**Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:****A****7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1  
„Wohnen am Friedhof Ubbedissen“****Bebauungsplan -Vorentwurf-**

- Übersichtsplan
- Gestaltungsplan, Nutzungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

(Planungsstand: Juni 2019)

**B****7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1  
„Wohnen am Friedhof Ubbedissen“****Allgemeine Ziele und Zwecke -Vorentwurf-**

(Planungsstand: Juni 2019)