

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	12.09.2019	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	17.09.2019	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 „Jungbrunnenweg / Rabenhof“ für das Gebiet östlich der Straße Jungbrunnenweg, südlich der Stadtbahnlinie 2 und westlich der Straße Rabenhof im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB  
- Stadtbezirk Heepen -**

**Aufstellungsbeschluss**

**Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

**Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

Keine

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

Hinweis: Bei der Umsetzung der Planung entstehen insgesamt 47 barrierefreie und 11 familiengerechte Wohnungen. Bis zu 70 % der Wohnungen sollen den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus entsprechen.

**Beschlussvorschlag:**

1. Das mit Ratsbeschluss vom 26.11.1992 eingeleitete Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/33.01 wird eingestellt.
2. Der Bebauungsplan Nr. III/H 27 „Jungbrunnenweg / Rabenhof“ für das Gebiet östlich der Straße Jungbrunnenweg, südlich der Stadtbahnlinie 2 und westlich der Straße Rabenhof ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Abgrenzungsplan vorgenommene Umrandung verbindlich.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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

3. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.
5. 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.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative der BGW veranlassten Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten.

Die Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes durch ein externes Stadtplanungsbüro werden durch die BGW übernommen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) liegt vor.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Die BGW beabsichtigt in einer bestehenden Heeper Wohnsiedlung an der Straße Rabenhof nach Abriss zweier Mehrfamilienhäuser ein neues Wohnbauprojekt umzusetzen. Dabei handelt es sich um Wohnungen für Senioren und Familien nach dem Bielefelder Modell. Die Besonderheit des Bielefelder Modells ist ein quartiersbezogener Ansatz von barrierefreien Wohnungen mit Versorgungssicherheit und ohne Betreuungspauschale. Eingebunden in die bestehende Wohnumgebung und mit guter infrastruktureller Anbindung finden Ältere oder Menschen mit Behinderung hier komfortable und barrierefreie Wohnungen. Ein wesentlicher Baustein ist darüber hinaus ein Quartierstreiff als Ort der Kommunikation für die gesamte Nachbarschaft. Gleichzeitig ist in einem Servicestützpunkt ein sozialer Dienst als Kooperationspartner der BGW mit einem umfassenden Leistungsangebot rund um die Uhr im Quartier präsent. Verbunden mit der angrenzenden Kindertagesstätte am Rabenhof entsteht somit ein generationenübergreifendes Quartier.

Um das geplante Konzept umsetzen zu können, ist eine Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. III/3/33.01 aus dem Jahr 1967 erforderlich, der über den damals planungsrechtlich gesicherten Bestand hinausgehend keine Entwicklungsmöglichkeiten beinhaltet. Im Jahr 2013 wurde am Rabenhof 57a auf einer festgesetzten Fläche für Stellplätze eine Kindertagesstätte errichtet, die mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls planungsrechtlich gefasst werden soll.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes entstand in den 1990er Jahren ein Wohn- und Geschäftsgebäude, welches als Siegerentwurf aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangen war (Gebäude Rabenhof Nr. 65 a-f). Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht hier eine Fläche für „park-and-ride“ Parkplätze der angrenzenden Stadtbahnlinie vor. Bereits 1992 sollte diese Fläche durch den Beschluss zur 4. Bebauungsplanänderung in ein Wohngebiet umgewandelt werden. Das Bauvorhaben wurde damals „im Vorgriff auf die Rechtsverbindlichkeit dieser Änderung“ errichtet. Die Planänderung wurde anschließend jedoch nicht weitergeführt. Daher soll das Verfahren zur 4. B-Plan-Änderung eingestellt und dieses Teilgebiet zur Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 mit überplant werden.

Auf der Grundlage des erarbeiteten Vorentwurfes zum Bebauungsplan und den in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB soll parallel dazu erfolgen.

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

### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld vollumfänglich als Wohnbaufläche nebst einem Symbol für Parkflächen dargestellt. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, sodass die Planung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld entwickelt wird.

### Bestehendes Planungsrecht

Das ca. 2,1 ha große Plangebiet befindet sich komplett innerhalb des seit 1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/33.01. Dieser setzt im Norden des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 eine Fläche für die Straßenbahn fest sowie hieran angrenzend eine größere von Baumpflanzungen umringte Fläche für einen öffentlichen Parkplatz (park-and-ride).

Südlich des Parkplatzes erstrecken sich ein reines Wohngebiet sowie eine kleine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz. Zudem queren zwei in Ost-West-Richtung verlaufende öffentliche Wege das Plangebiet. Umschlossen wird es im Osten und Süden von reinen Wohngebieten sowie im Westen und Norden von allgemeinen Wohngebieten.

### Örtliche Gegebenheiten

Im Plangebiet befinden sich heute überwiegend wohngenutzte Gebäude in Form von Mehrfamilienhäusern. Im nördlich Bereich befindet sich ein L-förmiges Gebäude, welches 1993 als Siegerentwurf aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorging. Das Gebäude ist überwiegend mit vier Geschossen errichtet, ein südlicher Gebäudeteil sieht als städtebauliche Betonung eine Sechsgeschossigkeit vor. Südlich angrenzend schließt entlang der Straße Rabenhof ein ebenfalls sechsgeschossiges Punktgebäude an. In dem Bereich, in dem das Neubauvorhaben realisiert werden soll, befinden sich heute zwei Nord-Süd gerichtete Gebäudezeilen in dreigeschossiger Bauweise. Zwischen den Gebäudezeilen und der Straße Rabenhof erstreckt sich eine baumbestandene Grünfläche sowie eine Stellplatzfläche. Hieran südlich anschließend befindet sich eine 2013 errichtete Kindertagesstätte. Den südlichen Abschluss des Geltungsbereiches bildet ein Ost-/West verlaufender öffentlicher Fuß- und Radweg.

## Planungskonzept

Mit dem vorliegenden Konzept sollen insgesamt 47 barrierefreie und 11 familiengerechte Wohnungen nach dem Bielefelder Modell umgesetzt werden. Das Konzept beinhaltet neben den Wohnungen einen Quartierstreffpunkt für die Bewohner sowie einen Servicestützpunkt und Pflege- bzw. ärztliche Angebote.

Die Wohnungen sollen in zwei Gebäudeteilen realisiert werden, die sich zueinander orientieren, sodass eine räumliche Zugehörigkeit entsteht. Die Gebäudeteile variieren zwischen einer Drei- und einer Viergeschossigkeit in Flachdachbauweise und werden durch eingeschossige Vor- bzw. Anbauten akzentuiert.

Der Stellplatzbedarf für das Vorhaben soll zum Teil über die vorhandene Stellplatzanlage an der Straße Rabenhof gedeckt werden, welche nach Norden hin erweitert wird. Weitere Stellplätze entstehen südwestlich des Bauvorhabens südlich des dort verlaufenden Fuß- und Radweges.

## Geförderter Wohnungsbau

Der Bielefelder Wohnungsmarkt ist in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies das öffentlich geförderte bzw. untere Mietpreissegment.

Diese Entwicklung wird sich gemäß aktuellem Wohnungsmarktbarometer von 2019 bis 2022 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 25% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden.

Mit der Projektierung des geplanten Bauvorhabens, wie oben beschrieben, werden voraussichtlich bis zu 70 % der neuen Wohnungen den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus entsprechen.

Kaschel  
Kämmerer

Bielefeld, den

**Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:****A****Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 27 „Jungbrunnenweg / Rabenhof“**

- Abgrenzungsplan
- Nutzungsplan (Vorentwurf)
- Gestaltungsplan (Vorentwurf)
- Rechtsgrundlagen; textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise (Vorentwurf)

**B****Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 27 „Jungbrunnenweg / Rabenhof“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung