

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	12.09.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.09.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“ für das Gebiet im Wesentlichen östlich der Siebenbürger Straße und westlich der Grünanlage, nördlich des Wellbachs im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

- Stadtbezirk Heepen -

- **Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs**
- **Entwurfsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Mögliche jährliche Folgekosten für:

- aufzuwertender Spielplatz: Unterhaltung ca. 1.630 €/Jahr und Miete/Pacht ca. 290 €/Jahr
- Schülerbeförderung: bei rd. 6 zusätzlichen Kindern 3.300 €/Jahr

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

Aufstellungsbeschluss

BV Heepen, 28.02.2019, TOP 9; StEA, 04.03.2019, TOP 17.1; Drucksachen-Nr. 7992/2014-2020

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können im Geschosswohnungsbau ca. 24 WE (Wohneinheiten) entstehen. Davon sollen mindestens sechs WE (25%) mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“ wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 04.03.2019 im Osten verkleinert (Herausnahme des bestehenden Wegs). Für die genaue Abgrenzung ist die im Bebauungsplanentwurf eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Der Bebauungsplan Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“ für das Gebiet im Wesentlichen östlich der Siebenbürger Straße und westlich der Grünanlage nördlich des Wellbachs wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, gemäß § 13a i. V. mit § 3 (2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf einer privaten Projektentwicklung veranlassten Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld auf Kosten einer Vorhabenträgerin bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist hierzu geschlossen worden. Von der Vorhabenträgerin sind auch die Kosten für ggf. erforderlichen Fachgutachten, für vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen und die Spielplatzaufwertung zu tragen.

Das zuständige Fachamt hat im Beteiligungsverfahren ermittelt, dass als Ausgleich für die Errichtung der zusätzlichen Wohneinheiten ein zusätzlicher Spielflächenbedarf ausgelöst wird. Dieser soll durch die Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes (Anlagennummer 33020) im Plangebiet gedeckt werden. Dazu hat der Vorhabenträger eine Zahlung von 23.300 € an die Stadt zu leisten.

Langfristig fallen für die Stadt Bielefeld jährliche Folgekosten für den aufzuwertenden Spielplatz (Unterhaltung ca. 1.630 €/Jahr und Miete/Pacht ca. 290 €/Jahr) an. Darüber hinaus haben Kinder aus dem Wohngebiet Anspruch auf Übernahme der Beförderungskosten (bei rd. 6 zusätzlichen Kindern ca. 3.300 €/Jahr).

Baulandstrategie

Der Rat der Stadt hat am 06.06.2019 den Grundsatzbeschluss gefasst, dass zur Entwicklung von Bauland künftig die Baulandstrategie anzuwenden ist. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurde bereits im Februar/März 2019 vor dem Grundsatzbeschluss zur Baulandstrategie formell eingeleitet. Gemäß Anlage 3 zur Beschlussvorlage (Drucksachennummer: 8656/2014-2020) ist die Baulandstrategie für das laufende Verfahren nicht anzuwenden.

Geförderter Wohnungsbau

Die 25% Quote zum geförderten Wohnungsbau soll umgesetzt werden. Von den 24 geplanten Wohnungen sollen mindestens sechs öffentlich gefördert werden. Eine Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Baugenossenschaft zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

In Abwägung der Stellungnahmen der städtischen Fachämter soll der als Teil der Parkanlage östlich des Kita-Standorts geführte Weg aus dem Geltungsbereich klarstellend herausgenommen werden.

zu 2.

Auf Grundlage der zum Vorentwurf dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB durchgeführt und zunächst die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Auf dieser Grundlage wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen angepasst und ergänzt, die Begründung wurde fortgeschrieben. Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind hierbei soweit möglich bzw. erforderlich in die Planunterlagen eingeflossen. Zudem wurde auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzfachliche Untersuchung eingeholt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die während des Unterrichtungs- und Erörterungstermins gestellten Verständnisfragen konnten bereits im Rahmen der Veranstaltung beantwortet werden.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB hat die Untere Naturschutzbehörde die fachgutachterliche Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange angeregt (s. o.), für das Bebauungsverfahren leitet sich aus den Ergebnissen aber kein Regelungsbedarf ab. Darüber hinaus haben Versorgungsträger auf ihren Leitungsbestand hingewiesen und um entsprechende Berücksichtigung in der Planung sowie der Umsetzung gebeten. Eine vom LWL/Denkmalpflege zunächst vermutete Denkmaleigenschaft der Siedlung bzw. einzelner Siedlungshäuser hat sich nach Prüfung nicht bestätigt.

Wesentliche Anregungen und Hinweise der städtischen Fachämter erfolgten zu Belangen der Grünordnung, zum Brandschutz, zur Kampfmittelbelastung sowie zu Belangen von Klimaschutz/Klimaanpassung und Energieeffizienz. Darüber hinaus wurden der Umgang mit anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die Berücksichtigung vorhandener Kanäle thematisiert. Vorgetragen wurden zudem Hinweise zu den in der Örtlichkeit vorhandenen Wegebeziehungen sowie zu Auswirkungen der Planung auf soziale Infrastrukturen und Spielflächen. Die Ergebnisse aus diesem frühzeitigen Verfahrensschritt wurden in Abwägung der unterschiedlichen fachlichen Belange in die Planunterlagen eingearbeitet.

Anhaltspunkte die gegen eine Fortführung des Planverfahrens sprechen könnten, haben sich insgesamt nicht ergeben. Im Ergebnis wird nun vorgeschlagen, den Bebauungsplan als Entwurf zu beschließen.

zu 3/4.

Der nächste Schritt im Planverfahren ist die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“ soll daher mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Es liegen bislang keine Anhaltspunkte vor, dass die Frist von einem Monat bzw. mindestens 30 Tagen für die Offenlage gemäß § 13a i.V. mit § 3 (2) S.1 BauGB aus wichtigem Grund zu verlängern wäre. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Entwurfes erfolgen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Um das Angebot an Wohnraum im Stadtteil Baumheide weiter zu differenzieren und an die geänderten Wohnbedürfnisse der Bewohnerschaft anzupassen bereitet ein örtliches Wohnungsbauunternehmen im Rahmen des Projekts „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ u. a. die Nachverdichtung durch Geschosswohnungsbau im Bereich der Siebenbürger Straße vor. Hier soll anstelle eines Garagenkomplexes ein ergänzender Neubau mit u. a. familiengerechten und barrierefreien Mietwohnungen auch für weniger einkommensstarke Nachfragegruppen entstehen. Darüber hinaus plant die Stadt Bielefeld eine bauliche Erweiterung der am Rand dieser Wohnsiedlung liegenden städtischen Kindertagesstätte „Großer Wiel“. Die hier bestehende räumlich beengte Situation für die Mitarbeitenden soll beseitigt sowie die Ausstattung insbesondere im Hinblick auf die U-3-Betreuung verbessert werden. Beide Bauvorhaben sind von dem hier seit Jahrzehnten geltenden Planungsrecht (Bebauungspläne Nr. III/3/28.00 und Nr. III/3/38.00) nicht gedeckt.

Wesentliche mit der Planung verfolgte Ziele liegen in der Mobilisierung der gut erschlossenen Innenentwicklungspotenziale zur Deckung des im Stadtgebiet allgemein hohen Wohnungsbedarfs sowie in der Sicherung und Verbesserung vorhandener Betreuungsangebote für Kinder im Wohngebiet. Vorbereitet wird in diesem Rahmen die innere Weiterentwicklung der Wohnsiedlung Siebenbürger Straße. Die Planung soll sich dabei verträglich in das bebaute Umfeld einfügen und auf Basis des bestehenden Erschließungssystems umgesetzt werden. Die auf Grundlage der bislang geltenden Bebauungspläne gewachsenen Nutzungen (Reines Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten/Kindertagesstätte, Spielplatz) sollen hier auch künftig gelten. Wesentliche Änderungspunkte zum bisherigen Planungsrecht liegen in der Neuaufnahme einer überbaubaren Fläche entlang der Siebenbürger Straße, in der Erweiterung der überbaubaren Flächen im Bereich der KiTa sowie in einer teilweisen Anpassung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“**

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Fachämter / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

Stand: Entwurf; September 2019

B**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“**

- Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Stand: Entwurf; September 2019

C**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“**

- Begründung

Stand: Entwurf; September 2019