

Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium | Sitzung am | Beratung |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Bezirksvertretung Sennestadt | 28.11.2019 | öffentlich |
| Stadtentwicklungsausschuss | 28.01.2020 | öffentlich |

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 58 „Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“ für die Fläche zwischen dem Gewässer 47.01 am Rudolf-Hardt-Weg, dem Fliednerweg, und den Einrichtungen der Stiftung Bethel „Rehoboth“ und „Werkstatt am Bullerbach“ in Eckardtsheim

- **Stadtbezirk Sennestadt -**
- **Änderung des Geltungsbereichs**
- **Entwurfsbeschluss**
- **Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Zu erwarten sind zusätzliche Fahrtkosten für Grundschüler von jährlich rund 17.000 € (in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes I/St 56)

Hinweis: Bei Umsetzung der Planung werden voraussichtlich 45 bis 60 Wohneinheiten entstehen. 25 % dieser Wohneinheiten sind im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus zu erstellen. Dies entspricht etwa 11-15 Wohneinheiten.

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

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen:
Bezirksvertretung Sennestadt, 22.11.2018, Stadtentwicklungsausschuss 27.11.2018, Ö 30.1, Drucksachen-Nr. 7497/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Südwesten geringfügig geändert. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Nutzungsplan im Maßstab 1:1000 vorgenommene Umrandung verbindlich.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Der Bebauungsplan Nr. I/St 58 „Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“ für die Fläche zwischen dem Gewässer 47.01, dem Fliednerweg, und den Einrichtungen der Stiftung Bethel „Rehoboth“ und „Werkstatt am Bullerbach“ in Eckardtsheim wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, gemäß § 3 (2) 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:

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 erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebiets sollen durch Vertrag gemäß § 11 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen werden.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Spath + Nagel erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Geförderter Wohnungsbau und Baulandstrategie

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen.

Mit dem Bebauungsplan soll der Bau von etwa 45 bis 60 Wohnungen, sowohl in freistehenden Einfamilienhäusern als auch in Mehrfamilienhäusern, ermöglicht werden. Eine detaillierte Regelung zur Festlegung und Umsetzung der Quote an gefördertem Wohnungsbau mit dem Ziel, auch ein Angebot an stark nachgefragtem kostengünstigem Wohnraum sicherzustellen, wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen. Gemäß der o.g. politischen Beschlusslage sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/St 58 zwischen 11 und 15 Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus zu errichten.

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3) fällt die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. I/St 58 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie, da er sich zum maßgeblichen Stichtag bereits im Verfahren befand (Anlage 3 der Baulandstrategie). Im vorliegenden Fall wurde der Aufstellungsbeschluss am 27.11.2018 durch den Stadtentwicklungsausschuss gefasst.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

Zu 1.

Die Vorplanung für den Ausbau des Rudolf-Hardt-Wegs und der Planstraße zur Erschließung des Gebiets, die Voraussetzung für die Realisierung des geplanten Wohnbauvorhabens ist, hat eine Erweiterung des Geltungsbereichs um 1-5 m südlich entlang dieser Straße sowie um den Zufahrtbereich der Werkstatt am Bullerbach erforderlich gemacht. Damit soll eine Fahrbahnbreite von 5,5 m ermöglicht und der Erhalt des Baumbestandes an der Einmündung in den Semmelweisweg und am Graben 47.01 ermöglicht werden.

Zu 2.

Mit dem Bebauungsplan I/St 58 soll – in Verbindung mit den parallel aufgestellten Bebauungsplänen I/St 56 und I/St 57 sowie der 198. Änderung des Flächennutzungsplanes – Baurecht für Wohnungsangebote im Einfamilien- und Mehrfamilienhausbau in Eckardtsheim geschaffen werden, als Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs in der Sennestadt und zur Stabilisierung der Ortschaft Eckardtsheim. Mit der Planung sollen die besonderen landschaftlichen Qualitäten Eckardtsheims erhalten und gesichert werden.

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erörtert und Stellungnahmen dazu eingeholt. Unter Berücksichtigung dieser Stellungnahmen sowie der Ergebnisse von Gutachten zum Artenschutz, zur Erschließung und zur Niederschlagsentwässerung wurde die jetzt vorliegende Entwurfsfassung erarbeitet.

Zu 3. und 4.

Das Erfordernis einer öffentlichen Auslegung und einer Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Bekanntmachung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ergibt sich unmittelbar aus dem Gesetz. Wichtige Gründe für eine Verlängerung der Frist von einem Monat liegen nicht vor.

Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung dokumentiert. Damit ergibt sich nach § 3 Abs. 2 BauGB das Erfordernis, die nach Einschätzung der Gemeinde bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mit auszulegen. Bei der öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung sind auch Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekannt zu machen.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld (FNP) stellt für weite Teile der Ortschaft Eckardtsheim Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „von Bodelschwingh'sche Stiftungen Bethel“ dar. Damit der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Da die FNP-Änderung einen erheblich größeren Bereich als der Bebauungsplan umfasst, wird für diese eine gesonderte Beschlussvorlage erstellt.

Die FNP-Änderung erfolgt auf Basis der Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim.

Kurzfassung der Planungsziele und –inhalte

Der Bebauungsplan I/St 58 soll dazu beitragen, den vormaligen Anstandsstandort Eckardtsheim durch Ergänzung um nicht anstandsgebundene Wohnungsangebote zu einer durchmischten Ortschaft zu entwickeln. Damit soll auch ein Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs geleistet und der Erhalt der vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen abgesichert werden. Das Plangebiet umfasst rund 2,6 ha. Es handelt sich um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich des Kernbereichs der Ortschaft, die im Norden und Westen von Einrichtungen der Stiftung Bethel, im

Süden und z.T. auch im Osten von Mitarbeiterwohnungen umgeben ist. Ein privater Projektentwickler beabsichtigt, hier Grundstücke für den Wohnungsbau zu erschließen und zu veräußern.

Mit dem Bebauungsplan wird der Bau von bis zu etwa 35 Einfamilienhäusern (bei durchschnittlich rund 500 m² großen Grundstücken) und – im Übergang zur westlich anschließenden Bestandsbebauung – 15 bis 20 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ermöglicht. Mit diesem Ziel wird ein allgemeines Wohngebiet für eine zwei- bzw. im westlichen Teilbereich dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl wird die Versiegelung auf 40% der Grundstücksflächen begrenzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass zu den umgebenden Grünbereichen und Baumreihen ein angemessener Abstand verbleibt. Entlang der Erschließungsstraßen werden nicht überbaubare Vorgartenflächen gesichert.

Die Bebauung soll sich in das landschaftliche und siedlungsstrukturelle Umfeld einfügen. Die im Norden, Osten und Süden angrenzenden Grünstrukturen liegen nicht im Geltungsbereich und werden nicht beeinträchtigt. Im Südwesten schirmt ein Gehölzstreifen, der mit einer Erhaltungsbinding belegt wird, gegen die Werkstatt am Bullerbach der Stiftung Bethel ab. Innerhalb des Baugebiets wird eine Grünfläche eingeordnet, die die Grünzüge im Norden und Süden miteinander verbindet und eine Fußwegeverbindung aufnimmt. Im Zusammenwirken mit Bindungen für die Pflanzung von Bäumen und der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll damit eine durchgrünte Siedlungsstruktur erreicht werden. Innerhalb der Grünfläche ist ein öffentlicher Kinderspielplatz geplant. Ein Kindergarten ist in Eckardtsheim vorhanden und kann bei Bedarf am Standort erweitert werden.

Das Baugebiet soll vom Rudolf-Hardt-Weg aus verkehrlich erschlossen werden, der vom Semmelweisweg bis zur Einfahrt in das neue Baugebiet als öffentliche Straße nach den Anforderungen der Stadt Bielefeld ausgebaut werden soll. Die Neubebauung wird unter Mitnutzung der vorhandenen Zufahrt zur Werkstatt am Bullerbach durch eine Straßenschleife vom Rudolf-Hardt-Weg aus erschlossen, welche als 6 m breite öffentliche Mischverkehrsfläche hergestellt werden soll. Eine Anbindung an den derzeit privaten Fliednerweg bleibt möglich, zunächst soll dort eine Fußwegeverbindung hergestellt werden. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über öffentliche Kanäle. Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein neues Regenrückhaltebecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche gedrosselt in das angrenzende Gewässer eingeleitet.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt aufgezeigt und bewertet. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser betreffend, werden unter Berücksichtigung der im Plan gesicherten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bilanziert. Um die planungsbedingten Eingriffe auszugleichen, sind Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche von 3.617 m² durchzuführen. Diese sollen auf einer Ökokontofläche der Stadt Bielefeld in der Gemarkung Ummeln erbracht werden. Die Finanzierung der Maßnahme wird durch einen Folgemaßnahmenvertrag zwischen dem Projektträger des Wohnungsbauvorhabens und der Stadt Bielefeld gesichert.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 58 „Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“**

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

Stand: Entwurf, November 2019

B**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 58 „Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“****Gestaltungsplan, Nutzungsplan, Rechtsgrundlagen,
Textliche Festsetzungen und Hinweise,**

Stand: Entwurf, November 2019

C**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 58 „Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“****Begründung mit Umweltbericht**

Stand: Entwurf, November 2019