

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 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“ für die Fläche zwischen der Werkhofstraße, der Verler Straße, dem Standort „Jericho“ der Stiftung Bethel und dem Kindergarten der Zionsgemeinde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

- **Stadtbezirk Sennestadt -**
- **Erweiterung 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 58).

Hinweis: Bei Umsetzung der Planung werden voraussichtlich 40-50 Wohneinheiten entstehen. 25% dieser Wohneinheiten sind im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus zu erstellen. Dies entspricht ca. 10-13 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 30.3 Drucksachen-Nr. 7503/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Südwesten an die Ausbauplanung der Werkhofstraße angepasst und dadurch geringfügig erweitert. 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 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“ für die Fläche zwischen der Werkhofstraße, der Verler Straße, dem Standort „Jericho“ der Stiftung Bethel und dem Kindergarten der Zionsgemeinde 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 30 Tage, 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 Eigentümer der vorgesehenen Neubauf Flächen 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.

Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes 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

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 bis zu 50 Wohnungen, überwiegend in Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung 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 56 zwischen 10 und 13 Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus zu errichten.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

Zu 1.

Eine Untersuchung zur Niederschlagsentwässerung des Plangebiets hat die Notwendigkeit aufgezeigt, im Bebauungsplan Flächen für ein Regenrückhaltebecken vorzusehen. Dieses soll südlich der Werkhofstraße auf einer vorhandenen Grünfläche angelegt werden. Der Geltungsbereich wird um diese Fläche erweitert.

Des Weiteren erfordert die Vorplanung für den Ausbau der Werkhofstraße, der Voraussetzung für die Realisierung des geplanten Wohnbauvorhabens ist, eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs um maximal 0,5 m südlich entlang dieser Straße. Damit sollen eine Fahrbahnbreite von 5,5- 6,0 m und ein i.d.R. 2,5 m breiter Gehweg ermöglicht werden.

Zu 2.

Mit dem Bebauungsplan I/St 56 soll – in Verbindung mit den parallel aufgestellten Bebauungsplänen I/St 57 und I/St 58 sowie der 198. Änderung des Flächennutzungsplans – Baurecht für Wohnungsangebote im Einfamilien- und Mehrfamilienhausbau sowie für die Einordnung von Arbeitsplätzen 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. Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher soll der Bebauungsplan Nr. I/St 56 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Plangebiet liegt innerstädtisch im Siedlungsraum. Die zulässige Grundfläche liegt, auch in Verbindung mit den parallel aufzustellenden Bebauungsplänen I/St 57 und I/St 58 unterhalb von 20.000m². Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor.

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

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

Die FNP-Änderung erfolgt auf Basis der Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim.

Kurzfassung der Planungsziele und –inhalte

Der Bebauungsplan I/St 56 soll dazu beitragen, den vormaligen Anstandsstandort Eckardtsheim durch Ergänzung um nicht anstandsgebundene Wohnungsangebote und Arbeitsplätze 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 2,5 ha. Es handelt sich um eine teils mit einem Einzelhandelsmarkt und zwei Bürogebäuden bebaute, teils brach gefallene Fläche im Kernbereich von Eckardtsheim. Jenseits der Verler Straße liegen Einzelhäuser mit Mitarbeiterwohnungen und kleinen Gewerbebetrieben, im Süden befinden sich das Feuerwehrgerätehaus und der frühere „Werkhof“ der Stiftung Bethel, im Osten der Kindergarten der Zionsgemeinde. Ein privater Investor beabsichtigt, auf der Brachfläche Grundstücke überwiegend für den Wohnungsbau zu erschließen und zu veräußern.

Der Bebauungsplan soll den Bau von rund 50 Wohnungen, überwiegend in kleinen Mehrfamilienhäusern, ermöglichen. Durch die Festsetzung eines Mischgebiets wird außerdem der bestehenden Büronutzung Rechnung getragen. Der bestehende Einzelhandelsmarkt wird damit gesichert und eine begrenzte Erweiterung (unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) ermöglicht. Auch in der Neubebauung entlang der Verler Straße werden Nutzungen angestrebt, die zu einer Stärkung

der zentralen Funktionen des Ortskerns beitragen. Die Brachfläche des ehemaligen Kindergartens soll dagegen als allgemeines Wohngebiet überwiegend dem Wohnen vorbehalten werden.

Die bis zu dreigeschossige Bebauung im Mischgebiet orientiert sich in ihrer gestaffelten, straßenparallelen Anordnung an der Verler Straße. Sie wird zum Erhalt des straßenbegleitenden Baumbestandes und aus Gründen des Lärmschutzes jedoch deutlich zurückgesetzt. Die neuen Baukörper sollen sich in ihrer Dimensionierung in die Ortschaft Eckardtsheim einfügen. Die raumbildende Neubebauung auf den Flächen des früheren Kindergartens gruppiert sich um einen hofartigen, von Bebauung frei zu haltenden Bereich, der zur Aufnahme von Aufenthaltsflächen und eines privaten Spielplatzes geeignet ist. Hier soll eine Bebauung mit kleinen Mehrfamilienhäusern, ggf. auch mit kurzen Reihenhauszeilen in zweigeschossiger Bauweise, zuzüglich Dach- oder Staffelgeschoss, ermöglicht werden. Durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl wird die Versiegelung auf 45% der Grundstücksflächen im Mischgebiet und 40% im Wohngebiet begrenzt. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen die Einfügung in die Umgebung unterstützen.

Durch Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und zur Begrünung von Stellplätzen sowie durch Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und des Nutzungsmaßes soll eine durchgrünte Siedlungsstruktur gewährleistet werden. Insbesondere werden der erhaltenswerte Gehölzgürtel entlang der Verler Straße sowie weitere Bestandsbäume im Umfeld des Einzelhandelsmarktes und auf dem ehemaligen Kindergartengrundstück in das Planungskonzept eingebunden und mindestens 6 m tiefe Vorgartenzonen von Bebauung freigehalten. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und Nutzungsmaße wird gewährleistet, dass ausreichende Freiflächen erhalten bleiben und die Bodenversiegelung begrenzt bleibt.

Das Baugebiet wird über die Werkhofstraße erschlossen, die als öffentliche Straße nach den Anforderungen der Stadt Bielefeld ausgebaut werden soll. Die Neubebauung wird durch eine Stichstraße erschlossen, die als 6 m breite öffentliche Mischverkehrsfläche hergestellt werden soll. Zur Verler Straße und zum Kindergarten der Zionsgemeinde werden Fußwegeverbindungen gesichert. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über öffentliche Kanäle. Das anfallende Niederschlagswasser wird in den angrenzenden Dalkebach gedrosselt eingeleitet.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird. Die wesentlichen umweltrelevanten Belange werden in der Begründung zum Bebauungsplan abgeprüft. Im Ergebnis eines Artenschutzgutachtens wird ein Hinweis zu Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit möglichen Baumfällungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um Eingriffe in Fledermausquartiere zu vermeiden bzw. zu ersetzen.

Baulandstrategie

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 57 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.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“**

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

Stand: Entwurf, November 2019

B**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“****Gestaltungsplan, Nutzungsplan, Rechtsgrundlagen,
Textliche Festsetzungen und Hinweise**

Stand: Entwurf, November 2019

C**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“****Begründung**

Stand: Entwurf, November 2019