Anlage

A 3	**Bebauungsplan Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ sowie 229. Änderung des Flächennutzungsplans** A 3.1 Auswertung der beschränkten Beteiligung des betroffenen Grundstückseigentümers gemäß § 4a (3) BauGB A 3.2 Verwaltungsinterne Empfehlungen und Änderungsvorschläge Planungsstand zum Satzungsbeschluss, Stand: Januar 2020

Vorbemerkungen

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung vom 19.09.2017 den Bebauungsplan Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ für das Gebiet Paderborner Straße, Altmühlstraße mit dem Text und der Begründung, sowie dem Umweltbericht als Entwurf beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Stadtentwicklungsausschuss die 229. Änderung des Flächennutzungsplans inklusive des eigenständigen Umweltberichts für den Teil B der Änderung (Rücknahme Wohnbauflächen an der Württemberger Allee) beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich des Umweltberichts und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Entwurf der 229. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit von 20.10.-20.11.2017 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.10.2017 gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Parallel zur Offenlegung wurden gemäß § 4a (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB eingeholt.

Aufgrund eingegangener Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan in Teilen geändert bzw. ergänzt. Betroffen waren v. a. öffentliche Verkehrsflächen sowie deren Entwässerung auf den Flurstücken 1249, 184 und 185. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen wurden in der Zeit vom 04.12.2019 bis 08.01.2020 Stellungnahmen betroffener Fachämter der Stadt Bielefeld sowie dem betroffenen Grundstückseigentümer im Zuge einer beschränkten Beteiligung im Sinne von § 4a (3) BauGB eingeholt. Die 229. Änderung des Flächennutzungsplans ist von den Änderungen bzw. Ergänzungen nicht betroffen.

A 3.1 Auswertung der beschränkten Beteiligung des betroffenen Grundstückseigentümers gemäß § 4a (3) BauGB

In der Zeit vom 04.12.2019 bis 08.01.2020 hatte der Grundstückseigentümer der betroffenen Flurstücke 1249, 184 und 185 (Investor) gemäß 4a (3) BauGB Gelegenheit zur Äußerung zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Bebauungsplans. Auf die betroffenen Teile der Änderung bzw. Ergänzung sowie auf die Frist wurde mit Versand der Unterlagen hingewiesen.

Der Grundstückseigentümer (Investor) nimmt fristwahrend wie folgt Stellung:

Der Grundstückseigentümer sei als gemeinnützige Entwicklungsgesellschaft eine hundertprozentige Tochter der Stadt Bielefeld und ausschließlich im Stadtbezirk Sennestadt tätig. Als Eigentümerin der Grundstücke in der Gemarkung Sennestadt, Flur 13, Flurstücke 184, 185, 388, 1119, 1234 und 1249 nimmt die Gesellschaft die Funktionen des Projektentwicklers, des Planers und des Erschließungsträgers für das Plangebiet wahr (nachfolgend Investor genannt).

Insgesamt begrüßt der Investor die vorgelegte Planfassung und gibt zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen zwei klarstellende Anregungen, die aus seiner Sicht dem Verständnis der Planungsziele und der Eindeutigkeit dienen.

Festsetzungen „Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung öffentlicher oder privater Wohnweg“ bzw. und den damit verbundenen Festsetzungen von Geh-, Fahr und Leitungsrechten entlang dieser Wohnwege.

Der Investor begrüßt den verwaltungsintern ausgehandelten Kompromiss und die daraus resultierenden ergänzten bzw. geänderten Festsetzungen im Bebauungsplan zu den Wohnwegen an der Planstraße 3. Er merkt jedoch an, dass er die Lösung als unangemessene Überregulierung empfindet und nicht teilt. Als Erschließungsträger beabsichtige er, die bezeichneten Wohnwege an die Stadt Bielefeld als öffentliche Flächen abzugeben. Er begrüßt, dass der Bebauungsplan dies zulässt. Die ergänzend festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechte trägt der Investor mit und wird diese entsprechend sichern.

Der Investor regt an, in der Begründung zum Bebauungsplan noch deutlicher als bereits geschehen darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans von den Wohnwegen ein sicheres Einparken auf die privaten Grundstücke gegeben ist. Es sind neben der Einhaltung der RASt 06 auch die Anforderungen der §§ 123 und 125 der Sonderbauverordnung NRW gegeben. Offene Carports im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans sind grundsätzlich geeignet, die freie Sicht auf den Wohnweg im Sinne der Sonderbauverordnung sicherzustellen und demnach aus seiner Sicht zulässig.

Der Investor beabsichtige, die Umsetzung der Bebauung im Sinne seines Vertriebskonzepts auch hier mit Siedlungspartnern durchzuführen, auf eine entsprechende Planung hinzuwirken und das frühe Gespräch mit der Bauaufsicht zu suchen. Damit hoffe er als städtische Gesellschaft, seinen aktiven Beitrag zu einer

angemessenen und rechtssicheren Lösung beim Vollzug des Bebauungsplans und seines ausdrücklichen Planungsziels einer flächensparenden Verkehrserschließung zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen zu leisten. Er beabsichtigt, im Erschließungsvertrag mit der Stadt Bielefeld alle erforderlichen Details u.a. auch zur Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans zu sichern.

Stellungnahme

Die beschränkte Beteiligung zu den Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans in Bezug auf die Wohnwege im Einmündungsbereich der Planstraße 3 hat insgesamt ergeben, dass einer Darstellung und späteren Widmung als öffentliche Verkehrsfläche nach der Zustimmung der städtischen Fachämter nichts im Wege steht und die Option eines privaten Wohnwegs entfallen kann.

Die Anregung des Investors zur RAst 06 und der Sonderbauverordnung ist nachvollziehbar. Städtebaulich und planungsrechtlich ist die Begründung jedoch hinreichend und umfassend genug. Auch vor dem Hintergrund der Regelungen des Erschließungsvertrags kann auf eine erweiterte Darstellung verzichtet werden.

Die Anregungen zur Festsetzung der Wohnwege werden zur Kenntnis genommen. Im Ergebnis wird ihnen insgesamt angemessen entsprochen. Die Anregung zur RASt 06 in der Begründung wird nicht gefolgt.

Textliche Festsetzungen zu Stellplätzen in MU3 und MU4

Dem Investor sei nach Durchsicht der textlichen Festsetzungen aufgefallen, dass bei der Festsetzung zulässiger Stellplätze innerhalb der Baugrenzen der Urbanen Gebiete MU1, MU3 und MU4 Stellplätze inklusive ihrer Nebeneinrichtungen vorzugsweise als Garagengeschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses (Tiefgarage) oder als Erdgeschoss eines Gebäudes zulässig sein sollen. Er weist darauf hin, dass es in der ihm vorliegenden Fassung des Bebauungsplans vom Oktober 2019 hieß „…ausschließlich als Garagengeschoss …“ Diese Änderung sei in der Anlage A2 nicht als Anpassung vermerkt, obwohl sie einen erheblichen Unterschied mache.

Der Investor informiert darüber, dass bei der Abstimmung der Planungsziele mit der Bezirksvertretung Sennestadt seinerzeit sehr klar gewesen sei, dass Parkpaletten oder Parkhäuser nicht gewünscht waren. Dies sei Ihm auf Nachfrage bei Mitgliedern seines Aufsichtsrats, die gleichzeitig Mitglieder der Bezirksvertretung seien auch weiterhin bestätigt worden. Auch aus der gut dokumentierten Anregung eines betroffenen Grundstückeigentümers gehe nicht hervor, dass etwas anderes gewünscht sei, als Garagengeschosse unterhalb des ersten Vollgeschosses (Tiefgarage) und der Plan eines “offenen unterirdischen Carports“ quasi als Erdgeschoss angeregt wurde (*vgl. Anlage A2 Kapitel A2.3*). Dies ermögliche der Bebauungsplan mit seiner ursprünglichen Festsetzung. Die Formulierung „ausschließlich“ diene der Eindeutigkeit der Festsetzung. Der Investor äußert Bedenken gegen die gewählte Formulierung „bevorzugt“. Sie stelle aus seiner Sicht keine geeignet verbindliche Festsetzung dar und böte ein Einfallstor

dieses wesentliche Planungsziel ohne Not und ohne sachliche Begründung aufzuweichen.

Der Investor regt an, den Begriff „bevorzugt“ in der Festsetzung ersatzlos zu streichen und dies in der Anlage A auch entsprechend für die politischen Entscheider transparent zu machen. Die Festsetzung solle lauten: Innerhalb der Baugrenzen der Urbanen Gebiete MU1, MU3 und MU4 sind Stellplätze inklusive ihrer Nebeneinrichtungen gem. § 12 (4) BauNVO als Garagengeschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses (Tiefgarage) oder als Erdgeschoss eines Gebäudes zulässig.

Stellungnahme

Der Investor ist als Grundstückseigentümer unmittelbar betroffen und als gemeinnützige Entwicklungsgesellschaft der Stadt Bielefeld ausschließlich im Stadtbezirk Sennestadt tätig. Mit der Stellungnahme stellt die Gesellschaft Informationen zur Verfügung, die der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials im Verfahren insgesamt zweckdienlich sind.

Dieser Anregung wird gefolgt

Der Stellungnahme des betroffenen Grundstückseigentümers wird insgesamt teilweise gefolgt.

A 3.2 Verwaltungsinterne Empfehlungen und Änderungsvorschläge

Aufgrund der vorliegenden Anregungen und Hinweise aus der beschränkten Beteiligung der städtischen Fachämter für Verkehr, Stadtentwässerung und Umwelt ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf die unten aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen. Es handelt sich hierbei lediglich um geringfügige Ergänzungen und Konkretisierungen. Die Änderungen und Ergänzungen dienen der Klarstellung; sie betreffen nicht die Grundzüge der Planung.

Übersicht der Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der beschränkten Beteiligung

Nutzungsplan

- Einfahrtsbereiche der Planstraße 3 zur Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „öffentlicher Wohnweg“ geändert (Legende).

Gestaltungsplan

- Schraffuren und Legende geringfügig angepasst

Textliche Festsetzungen

- Redaktionelle, klarstellende Ergänzung beim Maß der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten WA1-WA6 (S. C7)

- Der Begriff „vorzugsweise“ in den Festsetzungen zu Stellplätzen und Carports wurde redaktionell ersatzlos gestrichen (S. C10 und C11)

- Textliche Festsetzung Wohnweg wurde in „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Wohnweg“ geändert. (S. C12)

- Geh-, Fahr- und Leistungsrechte (ohne zeichnerische Darstellung) für Flächen entlang der öffentlichen Wohnwege ergänzt. (S. C13)

Begründung

- Ergänzung um den Schritt der beschränkten Beteiligung im Kapitel Planaufstellung und Verfahren (S. D5)

- Die Darstellung der Ver- und Entsorgungssituation wurde im Kapitel Niederschlagswasser entsprechend des vorliegenden Entwässerungskonzepts (Röver 2019) und der Ergebnisse der fachlichen Abstimmung redaktionell geringfügig ergänzt. (S. D17-18)

- Die Darstellung des Verkehrskonzepts wurden redaktionell um die Sachlage zu den Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung öffentlicher Wohnweg aktualisiert (S. D23-25)

- Das Kapitel Festsetzungen wurde auf der Grundlage der Änderungen und Ergänzungen zu Anlage C und den Abwägungsempfehlungen aus Anlage A 3 redaktionell angepasst und ergänzt. (S. D32-47)

Jung Stadtkonzepte, Stadtplaner und Ingenieure Partnerschaftsgesellschaft

Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52