Amt, Datum, Telefon

600.51 Bauamt, 26.03.2020, 51- 3223

Drucksachen-Nr.

**10640/2014-2020**

# Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium | Sitzung am | Beratung |
|---|---|---|
| **Stadtentwicklungsausschuss** | 05.05.2020 | 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**
**- 2. 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

Entwurfsbeschluss
BV Heepen, 12.09.2019, TOP 11; StEA, 17.09.2019, TOP 25.3; Drucksachen-Nr. 9128/2014-2020

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 Süden erweitert (teilweise Einbeziehung des bestehenden Fußwegs entlang der Siebenbürger Straße). Für die genaue Abgrenzung ist die im Bebauungsplanentwurf eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.

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 2. Entwurf (erneuter Entwurf) beschlossen.

| ~~Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)~~ | Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen. |
|---|---|

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß §§ 4a (3), 3 (2) BauGB mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, erneut öffentlich auszulegen. Die erneute Offenlegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

4. Parallel zur erneuten Offenlegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (3), § 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. erforderliche Fachgutachten und für vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen zu tragen. Darüber hinaus hat das zuständige Fachamt im Beteiligungsverfahren ermittelt, dass als Ausgleich für die Errichtung der neuen Wohneinheiten ein zusätzlicher Spielflächenbedarf ausgelöst wird. Dieser soll durch die Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes (Anlagennummer 33020) im Plangebiet gedeckt werden. Dazu hat die Vorhabenträgerin 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 11.07.2019 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 für eine verkehrssichere Anfahrt der Stellplätze eine geänderte Anordnung von Stellplätzen und Fußweg umgesetzt werden. Hierzu ist im Süden teilweise die Einbeziehung des bestehenden Fußwegs in den Geltungsbereich notwendig. Der Fußweg soll hier künftig nördlich der Stellplätze geführt werden. Die entsprechenden Flächen sind planungs- und eigentumsrechtlich zu tauschen.

**zu 2.**
Die Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.11.2019 bis einschließlich 23.12.2019. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.11.2019 um Stellungnahme bis zum 17.12.2019 gebeten. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert, i. W. wurden allgemeine Hinweise vorgetragen, die ausreichende Berücksichtigung der jeweils im Verfahren vorgetragenen Anregungen/Belange in den Planunterlagen bestätigt bzw. auf die zur frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen verwiesen.

Die aus den Stellungnahmen der Fachämter resultierenden Anpassungen sind in der Anlage A zusammengefasst. Hervorzuheben sind die vorgetragenen Bedenken im Hinblick auf die Verkehrssicherheit von Fußgängern bei Anordnung der Stellplätze/Garagen im Süden in Senkrecht-Stellung zum Straßenraum in Verbindung mit einer unmittelbaren Anfahrbarkeit über den bestehenden Fußweg. Im Einvernehmen mit der Baugenossenschaft soll als alternative Lösung eine geänderte Anordnung von Stellplätzen und Fußweg umgesetzt werden (s. Beschlusspunkt Nr. 1). Dies erfordert neben der Erweiterung des Geltungsbereichs auch eine Anpassung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans.

**zu 3/4.**
Aufgrund der vorgenommenen Änderungen im Bebauungsplan ist eine erneute Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB erforderlich. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen daher gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 3 (2), 4 (2) BauGB erneut beteiligt werden. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Frist von einem Monat bzw. mindestens 30 Tagen für die erneute Offenlage gemäß § 13a i.V. mit § 3 (2) und S.1 und §4a (3) BauGB aus wichtigem Grund zu verlängern wäre.

## 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.

Im Hinblick auf die Klimaanpassung enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die entsprechende Maßnahmen beinhalten wie zum Beispiel Stellplatzbegrünung und die Begrünung von Garagendächern. Weiter wird die Umsetzung einer Dachbegrünung für den geplanten Neubau der Vorhabenträgerin vertraglich in einem städtebaulichen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

Weiter hatte sich im Verfahren nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach einer entsprechenden Stellungnahme des zuständigen Fachamts herausgestellt, dass die Verkleinerung des Geltungsbereichs zum Stand Entwurf um einen bestehenden Fußweg im Osten des Plangebiets sinnvoll ist, da hier gegenüber der Ursprungsplanung keine Änderungen aus planungsrechtlicher Sicht erforderlich sind. Der Einbezug eines Teilabschnitts des zum Stand Vorentwurf enthaltenen Fußwegs hätte die Nachvollziehbarkeit der festgesetzten Wegeführung insgesamt erschwert, da Teilabschnitte sowohl in der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplans als auch im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt wären. Mit der Anpassung des Geltungsbereichs kann die Wegeführung im Grünzug weiterhin insgesamt dem Bebauungsplan Nr. III/3/38.00 entnommen werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**

| | |
|---|---|
| **A** | **Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“**<br><br>- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB<br>- Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der städtischen Fachämter / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zur erneuten Offenlage<br><br>Stand: 2. Entwurf; März 2020 |
| **B** | **Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“**<br><br>- Nutzungsplan<br>- Angabe der Rechtsgrundlagen<br>- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise<br><br>Stand: 2. Entwurf; März 2020 |
| **C** | **Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“**<br><br>- Begründung<br><br>Stand: 2. Entwurf; März 2020 |