

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	28.05.2020	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	09.06.2020	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	18.06.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
<p>Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz/Wertherstraße“, südwestlich der Wertherstraße, südöstlich der Straße Voßheide und nordwestlich der Straße Am Sportplatz, im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>- Stadtbezirk Dornberg - Satzungsbeschluss</p>	
Betroffene Produktgruppe	
11 09 02 Teilräumliche Planung	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen	
Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan	
Haushalt Stadt Bielefeld jährliche überschlägige Folgekosten: - Schülerbeförderungskosten: 4.400 € / Jahr	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)	
<u>Aufstellungsbeschluss:</u>	BV Dornberg, 21.06.2018, TOP10, 6711/2014-2020 Stadtentwicklungsausschuss, TOP 21.1, 26.06.2018, 6711/2014-2020
<u>Entwurfsbeschluss:</u>	BV Dornberg, 05.09.2019, TOP 6, 9030/2014-2020 Stadtentwicklungsausschuss, 17.09.2019, TOP 23.1, 9030/2014-2020
Beschlussvorschlag:	
<p>1. Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß Anlage A1 wird gebilligt.</p>	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

2. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Ifd. Nr. 1 und 2) zum Entwurf werden gemäß Anlage A2 zurückgewiesen.

Die Stellungnahmen der Bezirksregierung Detmold (Ifd. Nr. 2.7), des Landesbetriebes Wald und Holz (2.8), der Deutschen Telekom Technik GmbH (2.10), der Unitymedia NRW GmbH (2.11), der Stadtwerke Bielefeld GmbH (2.12) sowie der moBiel GmbH (2.13) zum Entwurf werden gemäß Anlage A2 zur Kenntnis genommen.

3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes werden gemäß Anlage A2 Punkt 3 beschlossen.
4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“, südöstlich der Straße Voßheide, südwestlich der Wertherstraße und nordwestlich der Straße Am Sportplatz wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB bereitzuhalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Die Vorhabenträgerin 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.

Ein entsprechender Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB wird bis zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Bielefeld und der Vorhabenträgerin abgeschlossen.

Für die Stadt Bielefeld ergeben sich durch die Planung Schülerbeförderungskosten. Diese werden überschlägig auf jährliche Kosten von 4.400 € geschätzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde durch das Stadtplanungsbüro Drees & Huesmann erarbeitet.

Geförderter Wohnungsbau

Der Bielefelder Wohnungsmarkt bleibt in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies weiterhin das öffentlich geförderte bzw. untere Mietpreissegment.

Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht 2018/19 (Wohnungsmarktbericht 2018/19 der Stadt Bielefeld, S.14, Stadt Bielefeld, November 2017) bis 2022 kaum entspannen.

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

Im Plangebiet des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/G 23 soll der Bau von etwa 22 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden.

Auf Grundlage des § 9 (1) Ziffer 7 BauGB und entsprechend dem Ratsbeschlusses regelt der Bebauungsplan mittels textlicher Festsetzung, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA3 mindestens 25 % der insgesamt in der Vorhabenplanung vorgesehenen Wohnungen so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die im WA4 im baulichen Bestand vorhandenen Wohnungen sind dabei nicht auf die 25%-Quote anzurechnen.

Die Vorhabenplanung sieht in dem Gebäude entlang der Wertherstraße (Haus 2) die Errichtung von geförderten barrierefreien Wohnungen vor. In dem Gebäude befinden sich 9 von den insgesamt geplanten 22 Wohnungen (Anteil rd. 40 %). Die 25 %-Quote kann damit nicht nur umgesetzt werden, sondern wird übererfüllt.

Die Umsetzung der oben angesprochenen Quote von mindestens einem Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten für den geförderten Mietwohnungsbau wird bis zum Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag (ggf. Einbindung in den Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) sichergestellt.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.06.2018 - nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Dornberg am 21.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/G 23 sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst.

Zu 1.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 3 (1) BauGB vom 17.09.2018 bis einschließlich 05.10.2018 im Bauamt sowie online unter www.bielefeld.de (Rubrik „Planen, Bauen und Wohnen“) eingesehen werden.

Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 25.09.2018 im Bürgerzentrum Dornberg statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 18.07.2018 bis zum 31.08.2018.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sind in der **Anlage A1** der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus den Beteiligungen nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgearbeitet.

Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten wurden nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit sinnvoll und vertretbar im Entwurf berücksichtigt.

Zum Entwurf wurde eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse zur Sicherstellung einer artenschutzrechtlich unbedenklichen Durchführung der geplanten Gebäudeabbrucharbeiten und eine schalltechnische Untersuchung zu den auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräuschen erstellt. Weiterhin wurde hinsichtlich der Besonnung der Nachbargrundstücke eine Verschattungssimulation erstellt, welche im Ergebnis zeigt, dass die gewählte Gebäudestellung und die Abstände im Plangebiet und gegenüber der Nachbarschaft deutlich ausreichend sind.

Zu 2.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2019 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Dornberg am 05.09.2019 den Entwurfsbeschluss gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind abwägungsrelevante Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden, denen gemäß Vorlage stattgegeben bzw. die zurückgewiesen werden sollen. Die Inhalte dieser Stellungnahmen sind zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung der **Anlage A2** zur Beschlussvorlage zu entnehmen.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden von der Öffentlichkeit Anregungen und Bedenken zum Maß der baulichen Nutzung, zur verkehrlichen Situation einschließlich der geplanten Stellplatzzahlen, zu Belastungen während und Schäden an Bestandsgebäuden infolge der Bauphase, zur Grün- und Freiraumplanung einschließlich der Vorhaltung ausreichender Kinderspielflächen sowie zu den Auswirkungen der Planung auf die Klimaschutzziele der Stadt Bielefeld vorgetragen. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit werden gemäß **Anlage A2** zurückgewiesen.

Die Hinweise und Anregungen der Behörden zur Niederschlagswasserentsorgung (Bezirksregierung Detmold, lfd. Nr. 2.7), zu forstwirtschaftlichen Auswirkungen der perspektivischen Errichtung des Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich Babenhauser Straße / Wertherstraße / Am Sportplatz (Landesbetrieb Wald und Holz, lfd. Nr. 2.8), zu vorhandenen Versorgungsleitungen (Deutsche Telekom Technik GmbH, lfd. Nr. 2.10; Unitymedia NRW GmbH, lfd. Nr. 2.11), zur Wärmeversorgung des Plangebietes (Stadtwerke Bielefeld GmbH, lfd. Nr. 2.12) sowie zur ÖPNV-Anbindung des Plangebietes (moBiel GmbH, lfd. Nr. 2.13) werden gemäß **Anlage A2** zur Kenntnis genommen.

Zu 3.

Die von der Verwaltung in der **Anlage A2 Pkt. 3** vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben überwiegend einen klarstellenden, redaktionellen Charakter. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge haben, sind hiermit nicht verbunden.

Die einzige festsetzungsrelevante Änderung bezieht sich auf das zu verwendende Fassadenmaterial. Die Vorhabenplanung sieht die Verwendung von Klinker als Fassadenmaterial vor. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde hinsichtlich des zulässigen Fassadenmaterials jedoch lediglich definiert, dass „Naturgestein (nicht hochpoliert), Beton und Putz“ zulässig sind. Da Klinker nicht immer von der Formulierung „Naturgestein“ abgedeckt sind, soll die klarstellende Ergänzung erfolgen: „Naturgestein und Klinker (nicht hochpoliert), Beton und Putz“. Als Resultat der Abwägung wird als sonstiger Hinweis hinsichtlich der Wärmeversorgung des Plangebietes in Anlehnung an die Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld die Raumwärmeversorgung durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen Blockheizkraftwerkes empfohlen. Die Planbegründung (Anlage C) wird gemäß den beiden vorstehenden Änderungen der textlichen Festsetzungen bzw. der Hinweise sowie entsprechend den Erkenntnissen aus der Abwägung (Anlage A2) fortgeschrieben.

Zu 4. und 5.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“ mit Text und Begründung als Satzung zu beschließen und den Satzungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Ziele und Zwecke der Planung

Städtebauliches Konzept / Projektbeschreibung und Planfestsetzungen

Die Vorhabenplanung sieht in Ergänzung der beiden zentral im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude die Errichtung von drei Wohngebäuden vor, in denen insgesamt 22 barrierefreie Wohnungen errichtet werden sollen. In einem Teilbereich des Erdgeschosses im Haus 2 an der Wertherstr. ist zudem die Errichtung einer Arztpraxis geplant.

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den beigefügten Ansichten ist zu entnehmen, dass sich zwei der drei geplanten Wohngebäude mit jeweils zwei aufgehenden Geschossen und einem gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse zurückgesetzten abschließenden Geschoss (ehemals „Staffelgeschoss“) parallel zur Straße Am Sportplatz (Haus 1) bzw. zur Wertherstraße (Haus 2) erstrecken sollen. Ein weiteres Wohngebäude (Haus 3) soll den Gebäudebestand im östlichen / südöstlichen Grundstücksbereich ergänzen und sich dabei hinsichtlich der Grundfläche und Kubatur an der innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Wohnbebauung orientieren.

In den drei ergänzenden Wohngebäuden sind aktuell insgesamt 22 Wohnungen geplant. Die Wohnungen sollen allesamt barrierefrei ausgebildet werden. Zudem ist geplant die neun in Haus 2 geplanten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung herzustellen, was insgesamt einen Anteil von rd. 40 % der insgesamt geplanten Wohnungen ausmacht. Die Wohnungen sollen auch unabhängig von der Wohnraumförderung für einen möglichst weiten Nutzerkreis geeignet sein, weshalb Wohnungen der unterschiedlichsten Größe geplant sind.

Die verkehrliche Erschließung soll ausschließlich über die Straße Am Sportplatz erfolgen, von der aus insgesamt zwei Zufahrten zum Plangebiet vorgesehen sind. Zum einen ist dies eine Einfahrt zur geplanten Tiefgarage und zum anderen eine Zufahrt zu oberirdisch geplanten Besucherstellplätzen im weiteren Verlauf der Straße Am Sportplatz. Der Stellplatznachweis wird gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bielefeld (über-)erfüllt. Gemäß Stellplatzsatzung sind einschließlich der in den beiden Bestandsgebäuden vorhandenen Wohnungen insgesamt 28 Stellplätze nachzuweisen. In der Vorhabenplanung sind in der Tiefgarage 32 Stellplätze und oberirdisch weitere acht Stellplätze vorgesehen.

Die geplante Bebauung soll sich in das gestalterische Erscheinungsbild des Umfeldes eingliedern und dennoch eine moderne Architektursprache aufweisen. Die neuen Wohngebäude sind im Wesentlichen mit Klinkerelementen in helleren Farbtönen geplant, wobei die jeweils abschließenden und zurückversetzt angeordneten Geschosse mit leichteren Materialien farblich abgesetzt werden sollen. Hier ist bspw. die Verwendung von Holzverkleidungen denkbar.

Für den Kreuzungsbereich Wertherstraße / Am Sportplatz / Babenhauser Straße wird die Möglichkeit der Errichtung eines Kreisverkehrs berücksichtigt. Da die Errichtung des Kreisverkehrs aktuell - vor allem in zeitlicher Hinsicht - noch nicht absehbar ist, liegt das Augenmerk bei der planerischen Berücksichtigung darauf, die Umsetzbarkeit durch den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht zu verbauen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird daher der aktuelle Stand der städtischen Vorentwurfsplanung für den Kreisverkehr dargestellt und die Teilflächen, die geringfügig in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingreifen, bauleitplanerisch als Verkehrsfläche berücksichtigt.

Artenschutz

Das Kataster der Stadt Bielefeld enthält keine Angaben über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Bereich des Plangebietes. Die Garten- und Vorgartenflächen werden überwiegend als Rasenflächen genutzt und intensiv gepflegt. Die wenigen Gehölzbestände, setzen sich v. a. aus nicht heimischen Gehölzen zusammen. Ein theoretisches Vorkommen von Wiesenvögeln kann daher ausgeschlossen werden. Bei den Gebüsch- und Heckenbrütern ist davon auszugehen, dass es sich aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches um häufig vorkommende Vogelarten handelt, die ohne Probleme auf andere Flächen im Siedlungsraum ausweichen können.

Die zum Abriss vorgesehene Gebäudesubstanz weist nur bezüglich der Artengruppe der Fledermäuse eine potenzielle Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte auf. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln an Gebäuden waren bei einer Besichtigung des Plangebietes nicht erkennbar, obwohl im näheren Umfeld Mehlschwalben beobachtet wurden. Um eine artenschutzrechtliche Relevanz der geplanten Gebäude-Abbrucharbeiten bewerten zu können, wurde eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse fachgutachterlich erstellt (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, März 2019). Hieraus resultierende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zum Bebauungsplanentwurf als textliche Festsetzung aufgenommen.

Umsetzung der Planung

Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage D 1)

Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die vorstehenden beschriebenen Gebäude des Vorhabens mit Ansichten und Schnitten sowie ihrer Lage und Erschließung, Stellplatzflächen, Wegeverbindungen etc. dargestellt.

Regelungen im Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag sind Regelungen zu den Fristen der Umsetzung, Kostenregelungen, Bauzeiten sowie alle mit dem Vorhaben im Zusammenhang stehenden Maßnahmen getroffen worden.

Der Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB und städtebaulichem Vertrag nach § 11 BauGB für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau sind vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 3 Teilen:

Teil 1 Bebauungsplan (A-B-C)**A1****Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“**

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

Stand: Satzung; Mai 2020

A2**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“**

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Übersicht: redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

Stand: Satzung; Mai 2020

B**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“**

- Abgrenzungsplan
- Lage- und Freiflächenplan
- Nutzungsplan
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Stand: Satzung; Mai 2020

C**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“**

- Begründung

Stand: Satzung; Mai 2020

Teil 2 Vorhaben- und Erschließungsplan**D1****Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“****Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers**

- Vorhabenplanung (3 Mehrfamilienhäuser mit Arztpraxis)

Stand: Satzung; Mai 2020

Teil 3 Durchführungsvertrag**D2****Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“****Durchführungsvertrag**
(*extra Beschlussvorlage*)**Hinweis / Anmerkung:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- **Artenschutzfachliche Potenzialanalyse** (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 03/2019)
- **Prognose von Schallimmissionen** (DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 02/2019)

Die wichtigsten Inhalte und Ergebnisse der Gutachten sind in der Begründung erläutert.