

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	27.08.2020	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2020	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	03.09.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ für das Gebiet nordöstlich der Straße Brockeiche und südlich der Römerstraße im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

- Stadtbezirk Heepen -

**Beschluss über Stellungnahmen
Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Bezirksvertretung Heepen - 02.05.2019 - TOP 07 - 8427/2014-2020

Stadtentwicklungsausschuss - 21.05.2019 - TOP 18.1 - 8427/2014-2020

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung entstehen weiterhin ca. 60 neue Wohneinheiten, von denen mindestens 25% öffentlich gefördert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen der 1.4 Umweltamt - untere Wasserbehörde, 2.10 Deutsche Telekom Technik GmbH und 2.11 Unitymedia NRW GmbH zum Entwurf wird/werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen der 1.4 Umweltamt - unteren Landschaftsbehörde, 2.12 Stadtwerke Bielefeld GmbH und 2.42 Heimat- und Geschichtsverein Milse e.V. zum Entwurf wird/werden gemäß Anlage A (teilweise) berücksichtigt.
2. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes werden gemäß Anlage A1 beschlossen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

3. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 ist für das Gebiet nordöstlich der Straße Brockeiche und südlich der Römerstraße wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB bereitzuhalten.

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 evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wurde durch das externe Planungsbüro Enderweit + Partner GmbH erarbeitet.

Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Weitere unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Änderung des nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Die technische Erschließung einschließlich der Herstellung des privaten Anliegerwohnweges wird vom Investor finanziert.

Begründung zum Beschlussvorschlag

Zu 1./2.)

Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss wurde durch die Bezirksvertretung Heepen am 02.05.2019 und vom Stadtentwicklungsausschuss am 21.05.2019 gefasst. Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes zur Einsichtnahme der Planunterlagen durch die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand daraufhin in der Zeit vom 05.07.2019 bis einschließlich dem 19.08.2019 statt. Ebenfalls im Zeitraum Juli / August 2019 wurde die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Im Beteiligungsverfahren wurden Anregungen und Hinweise von den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen, die zu einer Anpassung der Planung geführt haben.

Die während des o.g. Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise haben sich im Wesentlichen auf ergänzende Formulierungen zur Material Beschaffenheit von Stellplätzen sowie eine nochmalige Anpassung der als zu erhalten festzusetzenden Bäume. Zudem sind einige redaktionelle Anregungen zur Begründung eingegangen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden entsprechend der Abwägungsergebnisse angepasst oder ergänzt. Die Übersicht der Stellungnahmen ist in der Anlage A1 wiedergegeben. Zu den vollständigen Abwägungsinhalten wird auf die Anlage A1 verwiesen.

Im Rahmen der Offenlage sind Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Anpassung des Bebauungsplanentwurfs geführt haben. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Anpassungen nicht berührt. Gemäß § 4a (3) BauGB wurde der betroffene Personenkreis (Vorhabenträger) erneut beteiligt. Die Beteiligten haben keine Einwände gegen die angepassten Planinhalte vorgebracht.

Zur Auswertung des erneuten Beteiligungsschritts gemäß § 4a (3) BauGB wird auf die **Anlage A2** verwiesen.

Zu 3./4.)

Im Ergebnis wird vorgeschlagen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 für das Gebiet nordöstlich der Straße Brockeiche und südlich der Römerstraße mit Begründung als Satzung zu beschließen. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Planungsrechtliche Situation und örtliche Gegebenheiten

Die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ befinden sich im derzeitigen Geltungsbereich dieses seit dem 19.01.2018 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Derzeit befindet sich, mittig im Plangebiet, eine Wohnsiedlung aus den 1950/60er Jahren. Diese besteht aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern, die von Freiflächen umgeben sind. Da die Wohnanlage teils saniert, teils neu errichtet werden soll, sind die Gebäude bereits teilweise leergezogen.

In diesem Bereich befindet sich auch ein teilweise erhaltenswerter Baumbestand, der für die Wohnanlage prägend ist.

Der städtebauliche Kontext des näheren Umfeldes ist zum Großteil durch Wohnhausbebauungen geprägt. Rund um die Mehrfamilienhäuser befinden sich freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser, die zum größten Teil mit Satteldächern und einigen Walmdächern errichtet worden sind. Die vorhandene Bebauung ist in Bezug auf die Dachlandschaft homogen gestaltet.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über Ein- bzw. Ausfahrten an der angrenzenden Straße „Brockeiche“ sowie über den vorhandenen Wohnweg.

Die Flächengröße des abgegrenzten Geltungsbereiches beläuft sich auf ca. 1,43 ha.

Anlass der Planung und Kurzfassung der Planungsziele

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. III/A16 „Brockeiche“ verfolgt das Planungsziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sanierung des Wohnquartieres an der Brockeiche zu schaffen sowie die Bestandsstruktur planungsrechtlich zu sichern.

Im Bereich der noch vorhandenen Mehrfamilienhäuser soll eine zeitgemäße Wohnbebauung nach dem Bielefelder Modell („Wohnen mit Versorgungssicherheit“) entwickelt und Nachverdichtungspotenziale genutzt werden. Die vorhandenen Mehrfamilienhäuser sollen dazu teils abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Diese Maßnahme ist für die Fläche mit einer hohen Lagegunst für eine Wohnbebauung eine sinnvolle Ergänzung im Siedlungsraum.

Dabei wurden in dem abgeschlossenen Aufstellungsverfahren u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss nach dem Konzept „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ geschaffen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan war mit seinen Festsetzungen an ein konkretes Hochbaukonzept angelehnt. Im Zuge der Ausschreibung hat sich herausgestellt, dass das ursprüngliche Hochbaukonzept den wirtschaftlich vertretbaren Rahmen überschreitet. Daher wurde eine Bearbeitung der Hochbauplanung nötig. Das neue Konzept ist hinsichtlich der Nutzung, der Gebäudehöhe, der Kubatur und der Anzahl der geplanten Wohneinheiten in einer gleichen städtebaulichen Maßstäblichkeit, weicht aber in verschiedenen Details von dem bislang verfolgten Entwurf ab. Daher ergeben sich einige Abweichungen von dem rechtskräftigen Bebauungsplan, die nunmehr angepasst werden sollen:

- Die geänderte Gebäudeform und der neue Grundrisszuschnitt erfordern die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, da die geplanten Gebäude teilweise bis zu 65 m lang sind.
- Hierdurch sind auch geringfügige Korrekturen der Baugrenzen erforderlich.
- Die Staffelgeschosse sollen gemäß den Vorschriften der ab dem 01.01.2019 gültigen Landesbauordnung als „Nicht-Vollgeschosse“ umgesetzt werden. Beim rechtskräftigen Plan wäre die bis dahin gültige Bauordnung anzuwenden.

Gemäß der neuen Landesbauordnung müssen die Außenwände der Nicht-Vollgeschosse nicht wie bislang gegenüber den darunterliegenden Geschosswänden an allen Seiten zurücktreten. Das oberste Geschoss wird nur als Vollgeschoss angerechnet, wenn es eine lichte Höhe von 2,30 m über mehr als 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Deshalb müssen die Gebäudeaußenwände nicht mehr an allen Seiten zurücktreten, sodass teilweise die optische Wirkung einer 3-Geschossigkeit entstehen kann. Diese Wirkung wird im vorliegenden Fall jedoch abgeschwächt, da das Gebäude in Bezug auf die nächstgelegene Bebauung an der Straße Brockeiche insgesamt weiter zurückweicht, als die Ursprungsplanung.

Eine solche Bauweise kann wirtschaftlicher sein, da übereinander gelegene Geschosswände statisch einfacher auszuführen sind.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/A16 „Brockeiche“ bleiben unverändert erhalten.

Zur Wahrung der Rechtssicherheit soll der Bebauungsplan an die geänderte Projektplanung angepasst werden.

Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB sind hier gegeben. An der Art der baulichen Nutzung gibt es im Vergleich zum Ursprungsplan keine Veränderung. Die Baugrenzen und die Bauweise mussten geringfügig angepasst werden. Weiterhin soll die neue Bauordnung Anwendung finden, wonach die Außenwände von Nicht-Vollgeschossen auf den Außenwänden der unteren Geschosse liegen dürfen. Der Abstand zur Bestandsbebauung an der Straße Brockeiche wird erhöht.

Durch die beabsichtigten Änderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Entwurfsbeschluss und Offenlage

Die Bezirksvertretung Heepen hat am 02.05.2019 und der Stadtentwicklungsausschuss hat am 21.05.2019 den Entwurfsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ sowie den Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gefasst.

Im Rahmen der Offenlage hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit Stellungnahmen zur vorgeschlagenen Planung abzugeben. Die Planunterlagen wurden vom 05.07.2019 bis einschließlich dem 19.08.2019 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.07.2019 gebeten, bis zum 19.08.2019 Stellung zu der Planung zu nehmen.

Die Stellungnahmen aus der Offenlage und der Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden ausgewertet.

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Wohnraumförderung

In allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen wird künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird die oben genannte Beschlusslage durch einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld, nach welchem auf den für eine Mehrfamilienhausbebauung insgesamt vorgesehenen Baugrundstücken mindestens 25 % aller neu entstandenen Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus zu erstellen sind und die Fertigstellung dieser innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung erfolgen muss, gewürdigt.

Für das Plangebiet ist beabsichtigt das Bielefelder Modell „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ (inkl. Sozialstation und Nachbarschafts-Café) umzusetzen. Hierbei handelt es sich um anteilig öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus. Dieser wird im gesamten Bereich des Neubaus realisiert, damit eine Durchmischung der einzelnen Wohnraumtypen gewährleistet werden kann. Die Mindestquote von 25% wird jedoch durch den Bau der neuen Gebäudekörper im nördlichen sowie südlichen Teilbereich des Plangebietes eingehalten.

Baulandstrategie

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3) fällt die Planung, die der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie.

Anlage

A1**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“**

- **Nutzungsplan Entwurf (Verkleinerung)**
- **Auswertung der Offenlage**
- **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**
- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Stand: Sitzung; Juni 2020

A2**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“**

- **Nutzungsplan Entwurf und beabsichtigte Satzungsdarstellung (Verkleinerung)**
- **Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB**

Stand: Sitzung; Juni 2020

B**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“**

- **Abgrenzungsplan**
- **Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/A16 „Brockeiche“**
- **Nutzungsplan**
- **Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung, Hinweise und sonstige Darstellungen**

Stand: Sitzung; Juni 2020

C**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“**

- **Begründung**

Stand: Sitzung; Juni 2020