

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	27.08.2020	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ für das Gebiet zwischen Donauallee, Altmühlstraße, Verler Straße und der Bahnstrecke Bielefeld-Paderborn
- Stadtbezirk Sennestadt -

Entwurfsbeschluss

Beschluss zur Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Überschlägige Kostenschätzung:

- Schülerbeförderung: ca. 1.650 € / Jahr
- Kosten für die Pflege / Unterhaltung des Spielplatzes: ca. 4.678 € / Jahr
- Pacht- und Mietzahlungen für den Spielplatz: ca. 826 € / Jahr

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

Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes

BV Sennestadt, 18.05.2017, TOP 8, Drucks.-Nr.: 4784/2014-2020

StEA, 27.06.2017, TOP 4.6, Drucks.-Nr.: 4784/2014-2020

Aufstellungsbeschluss:

BV Sennestadt, 17.05.2018, TOP 9, Drucks.-Nr. 6532/2014-2020

StEA, 29.05.2018, TOP 24.1, Drucks.-Nr. 6532/2014-2020

Hinweis:

Bei Umsetzung der Planung werden voraussichtlich 70-75 Wohneinheiten entstehen. Aufgrund der besonderen Situation im Umfeld dieses Baugebietes wird von der 25 % Regelung für den geförderten Wohnungsbau abgesehen und stattdessen eine Quote von 15 % für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen (vgl. Grundsatzbeschluss BV Sennestadt vom 18.05.2017 sowie Stadtentwicklungsausschuss vom 27.06.2017, Drucksachen-Nr. 4784/ 2014-2020).

Infolge der Erstaufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft, welcher gem. § 1a (3) BauGB durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) ausgeglichen wird.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ für das Gebiet zwischen Donauallee, Altmühlstraße, Verler Straße und der Bahnstrecke Bielefeld-Paderborn wird mit dem Text und der Begründung sowie dem Umweltbericht als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung einschließlich des Umweltberichtes für die Dauer eines Monats mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. 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 Projektentwickler 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 wird durch das externe Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen werden.

Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten von rd. 1.650 € an.

Die Folgekosten für den Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld belaufen sich für die Pflege / Unterhaltung eines zu errichtenden Spielplatzes von ca. 743 m² Größe auf etwa 4.678 € / Jahr. Für das Umweltamt ergeben sich dadurch jährliche Pacht- und Mietzahlungen von ca. 826 € / Jahr.

Geförderter Wohnungsbau:

Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll gemäß politischer Beschlusslage (*Rat der Stadt Bielefeld: 25.06.2015 und 17.11.2016, vgl. Drucksachen-Nr. 1333/2014-2020 und 3992/2014-2020*) in allen Bebauungsplänen „künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

Städtebauliches Ziel sollte es sein, Sennestadt als attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensstandort für alle Bevölkerungsgruppen nachhaltig zu sichern. Aufgrund der besonderen soziodemografischen und städtebaulichen Situation wird ein ausgewogenes Verhältnis von gefördertem und freiem Wohnungsbau angestrebt. Eine zwingende Bindung an die gesamtstädtischen Ziele von 25% gefördertem Wohnungsbau widerspräche diesem lokalen städtebaulichen Ziel.

Aufgrund der besonderen Situation im Umfeld dieses Baugebietes wird hier auf die 25 % Regelung für den geförderten Wohnungsbau verzichtet und stattdessen eine Quote von 15 % für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen (*vgl. Grundsatzbeschluss BV Sennestadt vom 18.05.2017 sowie Stadtentwicklungsausschuss vom 27.06.2017, Drucksachen-Nr. 4784/ 2014-2020*).

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 54 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie.

Eingriff in Natur und Landschaft:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen. Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ein Kompensationsflächenbedarf von insgesamt 23.596 m² erforderlich. Zudem wird für die Inanspruchnahme von Waldflächen ein Ausgleich erforderlich.

Gemäß des Regionalforstamtes Ostwestfalen-Lippe soll dieser Ausgleich im Verhältnis 1 (Eingriff) zu 1,5 (Ausgleich) erfolgen. Im Bestand existieren im Plangebiet Waldflächen in einer Größenordnung von 11.878 m². Demnach entsteht ein Ausgleichsbedarf von 17.817 m², der mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft kombiniert werden kann. Die Differenz zwischen dem Kompensationsflächenbedarf für die Eingriffe in Natur und Landschaft (23.596 m²) und dem erforderlichen Ausgleich im Rahmen der Waldumwandlung (17.817 m²) beträgt 5.779 m². Die Aufforstung auf einer Fläche von 19.235 m² stellt gleichzeitig eine Kompensationsfläche für die Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Geeignete Waldkompensationsflächen waren trotz einer intensiven Suche innerhalb des Stadtgebietes von Bielefeld nicht zu finden. In Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld und dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt OWL konnten folgende Flächen ausgewählt werden:

Auf den Grundstücken Gemarkung Wehren, Flur 1, Flurstück 53 mit einer Größe von 436 m² (Teilfläche 1) und Gemarkung Wehren, Flur 3, Flurstück 53 (tlw.) mit einer Größe von 18.799 m² (Teilfläche 2) der Stadt Horn-Bad-Meinberg erfolgt eine Erstaufforstung. Auf diesen Flächen befindet sich derzeit Ackerland (Flur 1, Flurstück 53) bzw. Grünland (Flur 3, Flurstück 53). Die Auswahl der Baumarten und Anzahl der zu pflanzenden Bäume erfolgt durch das Regionalforstamt Ostwestfalen-Lippe.

Der Ausgleich für die übrigen 4.361 m², die als Kompensation für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich sind, erfolgt auf dem Grundstück Gemarkung Senne I, Flur 10, Flurstücke 306, 299 und 629. Es handelt sich um eine ehemals als Ackerland genutzte Fläche, die dem Vertragsnaturschutz unterliegt. Mit Ende der Vertragslaufzeit (31.12.2021) dürfte die Fläche wieder ackerbaulich genutzt werden. Es ist vorgesehen, auf der Fläche zukünftig eine Pflege nach den Grundsätzen des Umweltamtes der Stadt Bielefeld als Extensivwiese vorzunehmen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Waldflächen sowie für die Ausgleichsmaßnahme in Bielefeld wird in separaten städtebaulichen Verträgen geregelt. Durch die Ausgleichsmaßnahmen werden die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für die Waldumwandlung vollständig ausgeglichen.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

Zu 1.:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Sennestadt – am 29.05.2018 gefasst.

Im Juli 2018 erfolgte daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt, im Bezirksamt Sennestadt sowie im Internet unter www.bielefeld.de in der Rubrik „Planen Bauen Wohnen“ in der Zeit vom 02. Juli bis einschließlich 27. Juli eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 12. Juli ein Unterrichts- und Erörterungstermin.

Im Zeitraum Mitte Januar bis Ende Februar 2019 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Bauleitplanverfahren statt.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf sind in Anlage A unter Punkt 3 zusammengefasst.

Darüber hinaus wurden Fachgutachten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Verkehrsuntersuchung, Erschließungsplan sowie eine schalltechnische Untersuchung) erstellt und die Ergebnisse entsprechend im Umweltbericht und Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Der Bebauungsplan ist nunmehr als Entwurf zu beschließen.

Zu 2. und 3.:

Der Entwurf ist gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich auszulegen. Gründe, für eine längere öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) Satz 1 BauGB sind derzeit nicht ersichtlich.

Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Die Flächen zwischen Altmühlstraße, Verler Straße, Donauallee sowie der Eisenbahnstrecke Bielefeld – Paderborn bieten aus stadtplanerischer Sicht gute Voraussetzungen für eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Donauallee“ und eine dadurch bedingte Schließung des Siedlungsbereiches.

Das Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donau-allee“ besteht darin, für die südwestlich an das Wohngebiet „Donauallee“ angrenzenden Grundstücksflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die Südstadt des Stadtbezirkes Sennestadt als attraktiven Wohn- und Lebensstandort nachhaltig zu sichern. Aufgrund der besonderen soziodemographischen und städtebaulichen Situation wird ein

ausgewogenes Verhältnis von freiem und gefördertem Wohnungsbau im Geltungsbereich der vorliegenden Erstaufstellung angestrebt. Das Plankonzept sieht daher einerseits eine Fortführung des (geförderten) Geschosswohnungsbaus analog zur nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung vor. Andererseits ist auf den übrigen Flächen im Plangebiet eine aufgelockerte kleinteilige Bebauung in Form von hochwertigen Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, um eine heterogene Bebauungsstruktur sowie eine Durchmischung im Plangebiet zu erhalten.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der Bereich überwiegend als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Eine kleine Teilfläche im südlichen Planbereich ist als Grünfläche dargestellt. Innerhalb dieser Grünfläche befindet sich ein Bestandswohngebäude.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandswohngebäudes ist beabsichtigt, diese kleine Teilfläche ebenfalls in das Allgemeine Wohngebiet zu integrieren. Die restlichen im FNP dargestellten Grünflächen sollen im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt werden, eine Nachverdichtung ist hier nicht vorgesehen.

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind und lediglich ein kleiner Teilbereich des zukünftigen Allgemeinen Wohngebietes nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist, kann die Entwicklung des Bebauungsplans trotz dieser geringfügigen Abweichung als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Somit wird dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Kaschel
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage

A	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“</p> <p>Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit - Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
B	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan-Entwurf – Nutzungsplan, Gestaltungsplan - Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise <p>Stand: Entwurf; Juli 2020</p>
C	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung <p>Stand: Entwurf; Juli 2020</p>
D	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht <p>Stand: Entwurf; Juli 2020</p>

Hinweis / Anmerkung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. Juli 2020.*
- *Verkehrsuntersuchung. Röver Ingenieurgesellschaft mbH. Gütersloh. Oktober 2019.*
- *Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ der Stadt Bielefeld. Akus GmbH. Bielefeld. November 2019. Ergänzungen Gewerbelärm, Februar 2020*
- *Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. Juli 2020.*

*Die wichtigsten Inhalte und Ergebnisse der Gutachten sind in der Begründung erläutert.
Die Gutachten werden zur Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.*