

## Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium                           | Sitzung am | Beratung   |
|-----------------------------------|------------|------------|
| <b>Bezirksvertretung Mitte</b>    | 27.08.2020 | öffentlich |
| <b>Stadtentwicklungsausschuss</b> | 01.09.2020 | öffentlich |
| <b>Rat der Stadt Bielefeld</b>    | 03.09.2020 | öffentlich |

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 "Wohnen Petristraße/Hakenort" für das Gebiet südöstlich der Kreuzung Petristraße / Hakenort, östlich der Straße „Hakenort“ und westlich der Kreuzung Heckstraße / Liebigstraße im Vollverfahren sowie 251. Änderung des Flächennutzungsplanes „Herausnahme einer Straßenverkehrsfläche (Straßennetz I. und II. Ordnung) zwischen Heeper Straße (L778) im Süden und Eckendorfer Straße im Norden“ der Stadt Bielefeld im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB**

**- Stadtbezirk Mitte -**

**Beschluss über Stellungnahmen  
Abschließender Beschluss zur 251. Änderung des Flächennutzungsplans  
Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. III/3/102**

**Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

Die Herstellungs- und kapitalisierten Pflegekosten, die der Stadt durch den Kompensationsbedarf entstehen, betragen 1152,67 Euro.

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

Aufstellungsbeschluss: BV Mitte 15.11.2018; TOP 6.1

STE A 27.11.2018, TOP 4.1, Drucks.-Nr. 7070/ 2014-2020

Entwurfsbeschluss: BV Mitte 13.06.2019; TOP 8

STE A 02.07.2019; TOP 24.1, Drucks.-Nr. 8643/ 2014-2020

**Hinweis:**

Bei Umsetzung der Planung können ca. 25 Wohneinheiten entstehen. Von diesen Wohneinheiten sollen 25 Prozent mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

**Beschlussvorschlag:**

- Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß Anlage A1 (Nr.1) lfd. Nr. 1-4 und Anlage A1 (Nr. 2) Nr. 1.4-2.30 wird gebilligt.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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

2. Den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zu den Entwürfen wird gemäß Anlage A2/ Pkt.1 gefolgt (1e, 2g, 3a, 4a, 4b, 4g,), teilweise gefolgt (5a), nicht gefolgt (1a, 1d, 1f, 1g, 1h, 1i, 2a, 2c, 2f, 2h, 2i, 2j, 2k, 4d, 4i, 5b, 6a). Folgende Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen (1b, 1c, 2b, 2e, 2d, 3b, 4c, 4e, 4f, 4h)
3. Den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu den Entwürfen wird gemäß Anlage A2/ Pkt. 2 gefolgt (1.4). Folgende Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen (2.7, 2.11, 2.12, 2.13, 2.16, 2.17, 2.20)
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Anlage A 2/ Pkt. 3 beschlossen.
5. Die 251. Änderung des Flächennutzungsplans „Herausnahme einer Straßenverkehrsfläche (Straßennetz I. und II. Ordnung) zwischen Heeper Straße (L778) im Süden und Eckendorfer Straße im Norden“ wird mit der Begründung abschließend beschlossen.
6. Der Bebauungsplan Nr. III/3/102.00 "Wohnen Petristraße/Hakenort" für das Gebiet südöstlich der Kreuzung Petristraße / Hakenort, östlich der Straße „Hakenort“ und westlich der Kreuzung Heckstraße / Liebigstraße wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
7. Nach Eingang der Genehmigung der 251. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Erteilung der Genehmigung gemäß § 6 (5) BauGB und der Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung sind gemäß §§ 10 (3) und 6 (5) BauGB bereitzuhalten.

### **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. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Für die Erschließung des Baugebietes sind keine zusätzlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich. Es entstehen hier keine zusätzlichen Folgekosten.

Die Herstellungs- und kapitalisierten Pflegekosten, die der Stadt durch den Kompensationsbedarf entstehen, betragen 1152,67 Euro.

### **Geförderter Wohnungsbau:**

Seit Jahren besteht auch in Bielefeld eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht in naher Zukunft kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll gemäß politischer Beschlusslage 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.“ Die Anwendung dieses Beschlusses ist in einem ergänzenden Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld geregelt.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### zu 1.

Der Aufstellungsbeschluss zur 251. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB wurden am 27.11.2018 durch den Stadtentwicklungsausschuss, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 15.11.2018 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden wurde vom 05.01.-25.01.2019 durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 18.01.-05.02.2019 durchgeführt, der Erörterungstermin fand am 05.02.2019 im großen Ratssaal im Neuen Rathaus statt.

Nach Auswertung der in diesem Verfahrensschritt vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen wurden die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 sowie der 251. FNP- Änderung weiter ausgearbeitet. Hierbei wurden die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren soweit erforderlich berücksichtigt und in die Planunterlagen eingearbeitet.

#### zu 2./3./4.

Die Entwurfsbeschlüsse wurden vom Stadtentwicklungsausschuss am 02.07.2019 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Mitte am 13.06.2019 gefasst. Die Entwurfsoffenlage gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 20.09.2019 bis einschließlich 21.10.2019 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 09.09.2019 um Stellungnahme bis zum 21.10.2019 gebeten.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Entwürfe der 251. FNP- Änderung sowie des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit beziehen sich insbesondere auf eine vermutete Präferenz eines Abrisses des Gebäudes Petristraße 2 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Hierzu wurden auch sozial- und wohnungsmarktpolitische Hinweise gegeben. Es wurde auch die geplante Anlage eines Fuß- und Radweges zwischen der nördlichen Heckstraße und der Petristraße kritisch hinterfragt.

Zudem wurde von den Anliegern im Bereich der nördlichen Heckstraße der Wunsch einer abschließenden Klärung der Eigentumsverhältnisse und der Nutzung der hier vorhandenen Stellplatzanlage geäußert.

Dem Wunsch nach einer Neuordnung der Stellplatzsituation entsprechend wurde der Bebauungsplan in diesem Bereich entsprechend angepasst und der Zuschnitt der privaten Verkehrsfläche verkleinert. Der Fuß- und Radweg zur Petristraße wird nun über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Durch die Änderung können die Anwohner die Stellplätze abschließend von der Stadt erwerben.

Der Erörterungstermin zur Neuordnung der Stellplätze wurde am 29.01.2020 im Sinne einer eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 Baugesetzbuch durchgeführt.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden i. W. allgemeine Hinweise vorgetragen. Durch die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte im Hinblick auf die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen für den Girlitz und weitere häufige Vogelarten sowie für Fledermäuse eine redaktionelle Anpassung.

Die von den verwaltungsinternen Fachabteilungen vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden, falls erforderlich, in die Planunterlagen aufgenommen. Zum Teil wurde den vorgeschlagenen

Anpassungen nicht gefolgt. Zusätzlich sind weitere redaktionelle Anpassungen in der Begründung, im Umweltbericht und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (zum Bebauungsplan) vorgenommen worden. Das Ergebnis im Einzelnen ist aus der Anlage A2/ Pkt. 3 ersichtlich. Die vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen haben überwiegend redaktionellen Charakter, zu der inhaltlichen Änderung der Streichung des festgesetzten, aber abgängigen Baum im Bereich der nördlichen Heckstraße wurde ein entsprechendes Beteiligungsverfahren im Sinne einer eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 Baugesetzbuch durchgeführt.

#### zu 5./6./7.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die 251. Änderung des Flächennutzungsplanes abschließend und den Bebauungsplan Nr. III/3/102.00 als Satzung zu beschließen und nach Genehmigung der 251. FNP-Änderung die Bauleitpläne öffentlich bekannt zu machen.

#### Planungsziele:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ liegt im Stadtteil Innenstadt im Bezirk Bielefeld-Mitte. Im Westen wird es durch die Straße Hakenort und im Norden durch die Petristraße begrenzt. Südlich und östlich grenzen Wohn-, westlich und nördlich Misch- und nordwestlich Gewerbenutzungen an. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,12 ha.

Die westliche, an der Straße Hakenort liegende, Bebauung ist bezogen auf einige Merkmale heterogen. Es existiert keine einheitliche Gebäudeausrichtung, sowohl die Geschossigkeit als auch die First- und Traufhöhen variieren und die Häuser haben unterschiedliche Dachformen. Ein gemeinsames Merkmal der westlichen Bebauung ist die offene Bauweise in Kombination mit dem Charakter einer Straßenrandbebauung. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, an der Petristraße, befindet sich ein großdimensioniertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhausgebäude und eine Baulücke mit Parkmöglichkeiten. Der östliche Teil des Plangebietes ist durch eine homogene zweigeschossige Reihenhausbebauung und eine daran anschließende Stellplatzanlage im Bereich der Heckstraße gekennzeichnet. Die Erschließung der Gebäude im Plangebiet erfolgt über die angrenzenden Straßen (Petristraße, Hakenort, Liebigstraße, Heckstraße). Es existiert keine rückwärtig gelegene Bestandsbebauung. Im Inneren des Plangebietes befinden sich Freiflächen, die das Potenzial für eine Nachverdichtung bieten.

In bauplanungsrechtlicher Hinsicht liegt das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1960 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/23.01, in den der Durchführungsplan 3/1 übergeleitet wurde. Davon ausgehend sind die Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß. Insbesondere soll keine Durchführung der Heckstraße zur Petristraße mehr erfolgen, wie es im Bebauungsplan Nr. III/3/23.01 vorgesehen ist.

Die planerische Absicht der Neuaufstellung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung zu schaffen. Damit soll der Wohnraumnachfrage in Bielefeld Rechnung getragen werden. Weiterhin sollen für die übrigen Flächen im Plangebiet die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächliche Nutzung angepasst werden. Um ein einheitliches Stadtbild zu wahren, werden sich die Festsetzungen an der Bestandssituation orientieren.

Zur Umsetzung der genannten Planungsziele ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ erforderlich.

### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Das Gebiet des o. a. Bebauungsplanes wird gemäß Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Diese wird jedoch zu einem großen Teil von der Darstellung einer „Verkehrsfläche des Straßennetzes II. Ordnung“ überlagert, die auf der Grundlage der damaligen Siedlungs- und Netzmodelle sowie der Optimierung dieser Modelle im Rahmen der Untersuchung zum „Generalverkehrsplan Raum Bielefeld“ fußt.

Die betreffende Verkehrsfläche ist Bestandteil des noch heute über wesentliche Streckenabschnitte im FNP dargestellten „mittleren Rings“; die Ringstraße wird teilweise über das bereits vorhandene Streckennetz sowie teilweise als Neutrassierung bzw. Planstraße, hier einschließlich Überlagerung des baulichen Bestandes geführt. Der im FNP dargestellte noch bestehende Streckenabschnitt des „mittleren Rings“ knüpft im Süden an die Detmolder Straße und im Norden an die Beckhausstraße an. Der frühere Ringschluss zur Wertherstraße wurde im Rahmen der Neuordnung des Straßennetzes im nordwestlichen Stadtgebiet zurückgenommen.

In diesem Zusammenhang stehen die Darstellung des genannten Streckenabschnittes des Straßennetzes im FNP und ferner eine entsprechende Festsetzung einer Verkehrsfläche im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. III/3/23.01 der beabsichtigten baulichen Nutzung bzw. städtebaulichen Entwicklung entgegen. Weiterhin wäre die Realisierung einer Planstraße im dichten wohnbaulich bzw. gewerblich genutzten Bestand sowie gegen den Willen der Grundstückseigentümer nicht mehr vermittelbar. Insgesamt wird die Verkehrsstrasse als entbehrlich betrachtet.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung ist für die Fläche des Plangebietes eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die auf den bisherigen Verkehrsflächen die Neudarstellung von „Wohnbaufläche“ zum Gegenstand hat. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll anstelle der Verkehrsfläche künftig die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgen.

Hierzu soll parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ zunächst der Streckenbereich der Straße II. Ordnung im Abschnitt Herforder Straße – Heeper Straße im FNP zurückgenommen werden. Da der Geltungsbereich der FNP-Änderung über den des Bebauungsplanes hinausgeht, wurde für die FNP-Änderung ein eigenständiger Umweltbericht erforderlich. Außerdem wurde ein verkehrliches Gutachten erstellt, welches die Verträglichkeit der Herausnahme der Verkehrsstrasse innerhalb des Geltungsbereiches der 251. FNP-Änderung unter der Beachtung der Verkehrsverteilung und -belastung im umliegenden Straßennetz bestätigt.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich der 251. FNP.- Änderung um den Abschnitt der Straße „Am Stadtholz“ zwischen Herforder Straße im Norden und Eckendorfer Straße im Süden zurückgenommen und stattdessen um den Abschnitt zwischen Eckendorfer Straße und Werner-Bock-Straße erweitert.

Ziel der Stadt ist es, in naher Zukunft die notwendigen weiteren verkehrsplanerischen und städtebaulichen Schritte zur Überprüfung des im FNP dargestellten Straßennetzes einzuleiten.

### Umweltprüfungen:

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 sowie der 251. Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgten aufgrund der unterschiedlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes zwei Umweltprüfungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Umweltprüfung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes hatte zum Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Geschützte

Arten nach BNatSchG, Pflanzen und Boden führt, da mit der Ausweisung des Gebietes als Wohnbaufläche und der Errichtung der Verkehrsflächen die vorhandenen Biotopstrukturen entfernt werden sowie die dauerhafte Versiegelung von Boden im Bereich der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen erforderlich wird. Die mit der Versiegelung erfolgende potenzielle Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sowie die geringfügige Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen aufgrund des Verlusts von Freiflächen stehen in einer funktionalen Beziehung, besitzen jedoch aufgrund ihrer Geringfügigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine verstärkten Auswirkungen auf die biologische Vielfalt nach sich ziehen.

Die Umweltprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplanes hatte zum Ergebnis, dass erhebliche Auswirkungen auf ökologisch hochwertige Bereiche durch die Planungen nicht zu erwarten sind.

Weiterhin bergen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes als auch die Änderung des Flächennutzungsplanes kein Risiko unvorhersehbarer, nicht im Rahmen der Umweltprüfungen betrachteter Auswirkungen.

Kaschel  
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

## Übersicht der Beschlussvorlage

# A1

### **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ sowie 251. Änderung des Flächennutzungsplanes**

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

Stand: Entwurf, März 2019

# A2

### **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“ sowie 251. Änderung des Flächennutzungsplanes**

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

Stand: Satzung, Juli 2020

# B

### **251. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Herausnahme einer Straßenverkehrsstrasse (Straßennetz I. und II. Ordnung) zwischen Heeper Straße (L 778) im Süden und Eckendorfer Straße im Norden“**

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

Planungsstand: Abschließender Beschluss August 2020

# C

### **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“**

- **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise**

Stand: Satzung Juli 2020

|           |   |
|-----------|---|
| <b>D</b>  | <b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00<br/>„Wohnen Petristraße/Hakenort“</b><br><br><b>- Begründung</b><br><br>Stand: Satzung Juli 2020   |
| <b>E</b>  | <b>251. Änderung des Flächennutzungsplanes</b><br><br>- Umweltbericht<br><br>Stand: Entwurf, April 2020   |
| <b>E1</b> | <b>251. Änderung des Flächennutzungsplanes</b><br><br>- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag<br><br>Stand: Entwurf, April 2020  |
| <b>F</b>  | <b>251. Änderung des Flächennutzungsplanes</b><br><br>-Verkehrsuntersuchung zur Entbehrlichkeit der Planstraße Innerer Ring<br>zwischen Herforder Straße und Heeper Straße<br><br>Stand: Entwurf, März 2019 |
| <b>G</b>  | <b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00<br/>„Wohnen Petristraße/Hakenort“</b><br><br>- Umweltbericht<br><br>Stand: Entwurf, Juli 2020  |
| <b>H</b>  | <b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00<br/>„Wohnen Petristraße/Hakenort“</b><br><br>- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag<br><br>Stand: Entwurf, Juli 2020                                   |