

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	21.01.2021	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.02.2021	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	11.02.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br39 „Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg“ für das Gebiet nördlich der Braker Straße, südöstlich der Straße Wefelshof und westlich einschließlich der Straße Ziemannsweg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

**- Stadtbezirk Heepen
Beschluss über Stellungnahmen
Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Vermessungskosten: Die Höhe ist derzeit noch nicht abschließend bekannt

Mögliche jährliche Folgekosten für:

- aufzuwertender Spielplatz: Unterhaltung ca. 450 €/Jahr und Miete/Pacht ca. 80 €/Jahr
- Schülerbeförderung weiterführende Schule: ca. 550 €/Jahr je Kind

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

BV-Heepen, 27.11.2014, TOP 9 (Ö), StEA, 02.12.2014, TOP 14.2 (Ö), Drucks.- Nr. 0526/2014-2020
 BV-Heepen, 01.10.2015, TOP 6 (Ö), StEA, 03.11.2015, TOP 19.1 (Ö), Drucks.- Nr. 2037/2014-2020
 BV-Heepen, 12.10.2017, TOP 5.2 (Ö), StEA, 17.10.2017, TOP 4.2 (Ö), Drucks.- Nr. 5167/2014-2020
 BV-Heepen, 24.01.2019, TOP 6 (Ö), StEA, 29.01.2019, TOP 18.2 (Ö), Drucks.- Nr. 7791/2014-2020
 BV-Heepen, 28.11.2019, TOP 13 (Ö), StEA, 03.03.2020, TOP 15.2 (Ö), Drucks.- Nr. 9662/2014-2020

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können maximal acht neue Wohnungen in vier Einzelhäusern entstehen, von denen zwei Wohnungen in einem Gebäude öffentlich gefördert werden.

Beschlussvorschlag:

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.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Der Stellungnahme der Stadtwerke (Ifd. Nr. 8) zum Entwurf wird gefolgt. Der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (Ifd. Nr. 3) zum Entwurf wird teilweise gefolgt. Die Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde (Ifd. Nr. 4), der unteren Denkmalbehörde (Ifd. Nr. 5), der Bezirksregierung Detmold (Ifd. Nr. 6) und der Deutschen Telekom (Ifd. Nr. 7) zum Entwurf werden gemäß Anlage A2 zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (Ifd. Nr. 1 und 2) wird nicht gefolgt. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Anlage A2 beschlossen.
3. Die Stellungnahmen der Deutschen Telekom (Ifd. Nr. 1), der Stadtwerke (Ifd. Nr. 2) und der mobiel GmbH (Ifd. Nr. 3) zum 2. Entwurf (erneuter Entwurf) werden gemäß Anlage A3 zur Kenntnis genommen.
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen zum 2. Entwurf (erneuter Entwurf) werden gemäß Anlage A3 beschlossen.
5. Der Bebauungsplan Nr. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg" für das Gebiet nördlich der Braker Straße, südöstlich der Straße Wefelshof und westlich einschließlich der Straße Ziemannsweg wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
6. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
7. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB bereitzuhalten.

Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Nachverdichtung im Ortsteil Brake innerhalb eines bestehenden Wohngebiets. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Nach vertraglicher Einigung zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld wird die Vermessung für den Gehweg von der Stadt beauftragt und auch die entsprechenden Kosten dafür übernommen. Die weiteren Kosten für Erschließungsmaßnahmen wie die Verbreiterung und Errichtung des Gehwegs am Ziemannsweg werden in einem Mehrkostenvertrag zwischen der Stadt und dem Investor geregelt und vom Investor getragen. Der Vertrag ist bis zum Satzungsbeschluss vom Investor zu unterzeichnen.

Die neu entstehenden 8 Wohneinheiten lösen einen zusätzlichen Spielflächenbedarf von 72 m² aus. Für den finanziellen Ausgleich des Spielflächenbedarfs wird eine Ablösezahlung von 6.480 € fällig. Der Betrag soll dazu genutzt werden eine sich in der unmittelbaren Nähe befindliche Spielfläche aufzuwerten (es wird dazu auf Anlage D, Kapitel 9 verwiesen). Durch die Aufwertung des Spielplatzes erhöhen sich die laufenden Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetrieb um ca. 450 €/a sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamts an den Immobilienservicebetrieb um ca. 80 €/a. Die Kosten für die Aufwertung einer Spielfläche in der Umgebung sind vom Investor zu tragen. Es wird bis zum Satzungsbeschluss eine entsprechende Regelung mit dem Investor abgeschlossen.

Für jedes zusätzliche Kind ergeben sich aufgrund der heutigen Preise für den ÖPNV Fahrtkosten von etwa 550€/a für Schulfahrten zu weiterführenden Schulen. Weitere unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht.

Baulandstrategie

Der Rat der Stadt hat am 06.06.2019 den Grundsatzbeschluss gefasst, dass zur Entwicklung von Bauland künftig die Baulandstrategie anzuwenden ist. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurde bereits im Jahr 2014 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 wird umgesetzt. Auf den Flächen des Investors können maximal acht Wohnungen in vier Einzelhäusern entstehen. Ein Wohngebäude soll öffentlich gefördert werden. Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

zu 1.):

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 02.12.2014 nach Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 27.11.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Br1 „Am Wefelshof“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB gefasst. Gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und äußern kann.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 11.12.2017 bis einschließlich dem 31.01.2018 durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 11.12.2017 bis einschließlich dem 12.01.2018 statt. Ein Erörterungstermin für Bürgerinnen und Bürger wurde am 18.12.2017 durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde der Vorentwurf der Planung erörtert und dazugehörige Fragstellungen beantwortet. Im Rahmen der Abwägung wurden die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten ausgewertet. Soweit aus städtebaulichen Gründen erforderlich, wurden die Anregungen und Hinweise in die Planunterlagen eingearbeitet bzw. berücksichtigt (siehe hierzu auch Anlage A1).

zu 2.):

Die Bezirksvertretung Heepen hat am 24.01.2019 und der Stadtentwicklungsausschuss hat am 29.01.2019 den Entwurfsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplans sowie den Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gefasst.

Im Rahmen der Offenlage hatten die beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen zur vorgeschlagenen Planung abzugeben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 23.04.2019 bis einschließlich dem 23.05.2019.

Ebenfalls im Frühjahr 2019 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Diese wurden mit Schreiben vom 03.04.2019 gebeten bis zum 15.05.2019 Stellung zu der Planung zu nehmen.

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit haben sich unter anderem auf Stellplätze, Bürgersteige, Verkehrsaufkommen und Überflutungsschutz bezogen. Planänderungen haben sich aufgrund der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit nicht ergeben.

Die während des o.g. Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise der Fachbehörden und der Träger öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass folgende textliche Festsetzungen und Hinweise angepasst wurden:

Aufgrund der zwischenzeitlichen Einführung eines neuen Verkehrsmodells bei der Stadt hat sich die Datengrundlage für das schalltechnische Gutachten geändert. Dieses wurde daraufhin aktualisiert. Die Aktualisierung hat dazu geführt, dass sich die Lärmpegelbereiche verschoben haben und diese entsprechend im Bebauungsplan angepasst wurden. Die Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Hinweise insbesondere zum Artenschutz und zum Verlauf von Leitungstrassen vorgetragen: Die vollständigen Inhalte sind in der Anlage A2 wiedergegeben. Die städtischen Fachämter haben unter anderem Hinweise zur Oberflächengestaltung der Baukörperfassaden, zu Regelungen zum erhaltenswerten Baumbestand und zum Stadtklima gegeben. Die Anpassungen, die aus den Stellungnahmen der Fachämter resultieren, sind in der Anlage A2 in zusammengefasster Form aufgeführt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Anpassungen berührt. Es war daher ein erneuter Beteiligungsschritt erforderlich.

Zu 3./4.)

Im Rahmen der erneuten Offenlage hatten die beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen zur vorgeschlagenen Planung abzugeben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 03.07.2020 bis einschließlich dem 03.08.2020.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Diese wurden mit Schreiben vom 26.03.2020 gebeten bis zum 07.05.2020 Stellung zu der Planung zu nehmen.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Die während des o.g. Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange haben sich im Wesentlichen auf einige redaktionelle Anregungen beschränkt. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden entsprechend der Abwägungsergebnisse redaktionell angepasst oder ergänzt (siehe hierzu auch Anlage A3).

Zu 5.)

Im Ergebnis wird vorgeschlagen die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg" für das Gebiet nördlich der Braker Straße, südöstlich der Straße Wefelshof und westlich einschließlich der Straße Ziemannsweg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) mit Begründung als Satzung zu beschließen.

Zu 6.)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der beabsichtigten Bebauungsaufstellung soll im zentralen und nördlichen Teilbereich allgemeines Wohngebiet und im südlichen Teilbereich entlang der Braker Straße Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Im Süden weicht der Bebauungsplan somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde.

Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst. Ziel der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung des südlichen Teilbereichs als „Gemischte Baufläche“.

Zu 7.)

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Anlass und Ziele der Planung

Ein Vorhabenträger beabsichtigt auf einer Teilfläche im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans III/Br 1 eine ergänzende Wohnbebauung aus vier Einfamilienhäusern auf einer verbliebenen Restfläche im Ortskern Brake umzusetzen. Städtebaulich wird eine Aktivierung der bislang

noch unbebauten Restfläche zu Wohnbauzwecken befürwortet. Die angestrebte bauliche Ergänzung des Wohngebiets kann zur gesetzlich unterstützten Innenentwicklung im Siedlungsbestand beitragen, indem vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet sowie zusätzlicher Wohnraum im Ortskern geschaffen wird. Die mögliche bauliche Ergänzung soll sich dabei an den gewachsenen kleinteiligen Strukturen der nördlichen Umgebung orientieren. In der Ursprungsplanung werden für den überplanten Bereich zum Maß der baulichen Nutzung keine Vorgaben getroffen, die aus heutiger Sicht geeignet sind hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung umzusetzen. Gleichzeitig wird die Bebauungsplanaufstellung zum Anlass genommen den baulichen Bestand zwischen der Braker Straße im Süden, der Straße Wefelshof im Westen und der Straße Ziemannsweg im Osten entsprechend heutiger Zielvorstellungen zu überplanen und planungsrechtlich abzusichern. Ziel ist es, maßvolle Aus-/Anbauten der (Wohn-) Gebäude zuzulassen, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügen. Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Nutzungsmaße sollen angepasst und die überbaubaren Flächen insgesamt neu geordnet werden. Dazu soll der Bebauungsplan Nr. III/Br39 „Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg“ neu aufgestellt werden.

Allgemeines und Verfahren

Das Plangebiet der Neuaufstellung mit der Bezeichnung B-Plan Nr. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg" liegt im Ortskern von Brake in der Nähe des Bahnhofes Brake. Die Fläche des Änderungsbereiches beläuft sich auf ca. 1,3 ha, die Flurstücke für eine potentielle Nachverdichtung nehmen davon eine Fläche von ca. 0,3 ha ein.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 03.11.2015, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 01.10.2015, ergänzend zum Aufstellungsbeschluss einen Grundsatzbeschluss gefasst. Hier wurde anhand von drei verschiedenen Bebauungsvarianten die Weiterführung des Verfahrens auf Grundlage eines Bebauungskonzepts mit vier kleineren Einzelhäusern für die nachzuverdichtende Fläche am Ziemannsweg beschlossen.

Städtebauliches Konzept und Festsetzungen des Bebauungsplans

Die neu geplanten Gebäude sollen hinsichtlich ihrer Erscheinungsweise „1 ½“ –geschossig mit geneigten Dächern umgesetzt werden. Planungsrechtlich sollen zwei Vollgeschosse ermöglicht werden, wobei das zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachraum vorgesehen ist. Nach dem städtebaulichen Gestaltungskonzept sollen die Grundstücksgößen zwischen etwa 450 m² und 580 m² liegen.

Die Erschließung soll über die Straße Ziemannsweg erfolgen, die weiter nördlich an die Straße Wefelshof und südlich an die Braker Straße anbindet. Die Straße Ziemannsweg ist im nördlichen Bereich verkehrstechnisch als Einbahnstraße geregelt, sodass eine Durchfahrt lediglich von Süden nach Norden möglich ist. Die innere Erschließung der bisherigen Freifläche soll durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt werden. Am westlichen Ende wird die Fläche aufgeweitet, damit sie als Wendemöglichkeit für PKW genutzt werden kann.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche wird der Ziemannsweg an der Zufahrt zum geplanten Erschließungsstich auf 5,0 m ausgeweitet, damit hier für Begegnungsverkehre künftig eine ausreichende Straßenbreite besteht. Die Braker Straße sowie die Straße Wefelshof sind ausgebaut und können den zusätzlichen Verkehr, der durch die kleinteilige Wohnbebauung entsteht, aufnehmen.

Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder offene Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Teile des Plangebietes, insbesondere entlang der Braker Straße, sind durch Verkehrslärm vorbelastet. Zum Immissionsschutz wurde ein Gutachten erstellt. Der Gutachter hat Lärmpegelbereiche ermittelt. Auf Grundlage der Lärmpegelbereiche werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um verträgliche Innenschallpegel in den Gebäuden zu erreichen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen entlang der Braker Straße in der Bestandssituation aufgrund der dicht am Straßenraum angeordneten Gebäude nicht in Betracht.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A1

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br39 „Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg“

- Nutzungsplan Vorentwurf (Verkleinerung)
- Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Stand: Entwurf; Dezember 2018

A2

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br39 „Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg“

- Nutzungsplan Entwurf (Verkleinerung)
- Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stand: 2. Entwurf; Oktober 2019

A3**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br39 „Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg“**

- Nutzungsplan 2. Entwurf (Verkleinerung)
- Auswertung der 2. Offenlage
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stand: Satzung; Dezember 2020

B**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg"**

- FNP-Berichtigung

Stand: Satzung; Dezember 2020

C**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg"**

- Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise
- Signaturen der Katastergrundlage und sonstige Planzeichen

Stand: Satzung; Dezember 2020

D**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg"**

- Begründung

Stand: Satzung; Dezember 2020

E**Schalltechnisches Gutachten zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg"**

- Akus GmbH, Bielefeld, August 2019