

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	21.01.2021	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	02.02.2021	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	11.02.2021	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“ für das Gebiet im Wesentlichen östlich der Siebenbürger Straße und westlich der Grünanlage nördlich des Wellbachs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

- Stadtbezirk Heepen -

- **Beschluss über Stellungnahmen**

- **Satzungsbeschluss**

**Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

Änderung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

Mögliche jährliche Folgekosten für:

- aufzuwertender Spielplatz: Unterhaltung ca. 1.630 €/Jahr und Miete/Pacht ca. 290 €/Jahr
- Schülerbeförderung: bei rd. 6 zusätzlichen Kindern 3.300 €/Jahr

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

Aufstellungsbeschluss

BV Heepen, 28.02.2019, TOP 9; StEA, 04.03.2019, TOP 17.1; Drucksachen-Nr. 7992/2014-2020

Entwurfsbeschluss

BV Heepen, 12.09.2019, TOP 11; StEA, 17.09.2019, TOP 25.3; Drucksachen-Nr. 9128/2014-2020

Beschluss zur erneuten Offenlage

StEA, 05.05.2020, TOP 13.1; Drucksachen-Nr. 10640/2014-2020

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können im Geschosswohnungsbau ca. 24 WE (Wohneinheiten) entstehen. Davon sollen mindestens sechs WE (25 %) mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet 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. Die Stellungnahmen der Behörden/TöB, der unteren Naturschutzbehörde (Ifd. Nr. 1), der unteren Wasserbehörde (Ifd. Nr. 2), der unteren Denkmalbehörde (Ifd. Nr. 3), der Deutschen Telekom (Ifd. Nr. 4) und der Unitymedia NRW GmbH (Ifd. Nr. 5) zum Entwurf werden gemäß Anlage A2 zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Behörden/TöB der Stadtwerke Bielefeld GmbH (Ifd. Nr. 6) zum Entwurf wird gemäß Anlage A2 gefolgt. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Anlage A2 beschlossen.
3. Die Stellungnahmen der Behörden/TöB, der Deutschen Telekom (Ifd. Nr. 1) und der moBiel GmbH (Ifd. Nr. 2) zum 2. Entwurf (erneuter Entwurf) werden gemäß Anlage A3 zur Kenntnis genommen.
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes zum 2. Entwurf (erneuter Entwurf) werden gemäß Anlage A3 beschlossen.
5. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“ für das Gebiet im Wesentlichen östlich der Siebenbürger Straße und westlich der Grünanlage nördlich des Wellbachs wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen
6. Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB bereitzuhalten.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf einer privaten Projektentwicklung veranlassten Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld auf Kosten einer Vorhabenträgerin bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist hierzu geschlossen worden. Von der Vorhabenträgerin sind auch die Kosten für ggf. erforderlichen Fachgutachten und für vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen zu tragen. Darüber hinaus hat das zuständige Fachamt im Beteiligungsverfahren ermittelt, dass als Ausgleich für die Errichtung der neuen Wohneinheiten ein zusätzlicher Spielflächenbedarf ausgelöst wird. Dieser soll durch die Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes (Anlagennummer 33020) im Plangebiet gedeckt werden. Dazu hat die Vorhabenträgerin eine Zahlung von 23.400 € an die Stadt zu leisten.

Langfristig fallen für die Stadt Bielefeld jährliche Folgekosten für den aufzuwertenden Spielplatz (Unterhaltung ca. 1.630 €/Jahr und Miete/Pacht ca. 290 €/Jahr) an. Darüber hinaus haben Kinder aus dem Wohngebiet Anspruch auf Übernahme der Beförderungskosten (bei rd. 6 zusätzlichen Kindern ca. 3.300 €/Jahr).

### **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 Februar/März 2019 vor dem Grundsatzbeschluss zur Baulandstrategie formell eingeleitet. Gemäß Anlage 3 zur Beschlussvorlage (Drucksachenummer: 8656/2014-2020) ist die Baulandstrategie für das laufende Verfahren nicht anzuwenden.

### **Geförderter Wohnungsbau:**

Die 25 %-Quote zum geförderten Wohnungsbau soll umgesetzt werden. Von den 24 geplanten Wohnungen sollen mindestens sechs öffentlich gefördert werden. Eine Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote ist Gegenstand eines zwischen Stadt und Baugenossenschaft geschlossenen städtebaulichen Vertrags.

### **Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:**

#### **zu 1.**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 29.04.2019 – 17.05.2019, ergänzend hierzu wurde ein Unterrichts- und Erörterungstermin am 07.05.2019 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.04.2019 um Stellungnahme bis zum 17.05.2019 gebeten. Die Ergebnisse sind in der **Anlage A1** dieser Vorlage wiedergegeben. Besondere Fragestellungen und Konflikte, die einer Fortsetzung des Planverfahrens entgehen, hatten sich in diesem Verfahrensschritt nicht ergeben.

Nach Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung vorgebrachten Äußerungen/Stellungnahmen wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Abwägung der unterschiedlichen fachlichen Belange angepasst und ergänzt, die Begründung wurde fortgeschrieben. Zudem hatte sich nach einer entsprechenden Stellungnahme des zuständigen Fachamts herausgestellt, dass die Verkleinerung des Geltungsbereichs zum Stand Entwurf um einen bestehenden Fußweg im Osten des Plangebiets sinnvoll ist, da hier gegenüber der Ursprungsplanung keine Änderungen aus planungsrechtlicher Sicht erforderlich sind. Weiter spricht gegen die Beibehaltung des Fußwegs im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanneuaufstellung, dass der Einbezug eines Teilabschnitts des zum Stand Vorentwurf enthaltenen Fußwegs die Nachvollziehbarkeit der festgesetzten Wegeführung insgesamt erschwert hätte, da Teilabschnitte sowohl in der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplans als auch im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt wären. Mit der Anpassung des Geltungsbereichs kann die Wegeführung im Grünzug weiterhin insgesamt dem Bebauungsplan Nr. III/3/38.00 entnommen werden. Nachteile für die tatsächliche Wegeführung in der Örtlichkeit sind damit nicht verbunden. Daher wurde die vom zuständigen Fachamt angeregte geänderte Plangebietsabgrenzung hier als sinnvoll erachtet und der Anregung entsprechend gefolgt.

Des Weiteren wurde zum Entwurf eine artenschutzfachliche Untersuchung eingeholt, die in die Bearbeitung eingeflossen sind.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2019 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung am 12.09.2019 auf Grundlage der fortgeschriebenen Planunterlagen den Entwurfsbeschluss gefasst.

**zu 2.**

Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 22.11.2019 bis einschließlich 23.12.2019 öffentlich ausgelegen. Stellungnahmen wurden hierzu nicht vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.11.2019 um Stellungnahme bis zum 17.12.2019 gebeten. In diesem Rahmen sind 6 Stellungnahmen eingegangen. Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert, i. W. wurden allgemeine Hinweise vorgetragen, die ausreichende Berücksichtigung der jeweils im Verfahren vorgetragene Anregungen/Belange in den Planunterlagen bestätigt bzw. auf die zur frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen verwiesen. Über eine redaktionelle Ergänzung in den Planunterlagen hinaus hatte sich hieraus kein Anpassungserfordernis ergeben.

Im Ergebnis der gleichzeitig durchgeführten Ämterabstimmung waren hingegen gegenüber dem offengelegten Bebauungsplan-Entwurf Änderungen zu berücksichtigen, die eine erneute Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB erforderten (geänderte Anordnung von Stellplätzen und Fußweg im Süden des Plangebiets mit Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/H 25).

Über den geänderten Bebauungsplanentwurf hatte der Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am 05.05.2020 beraten und die Durchführung der erneuten Offenlage beschlossen.

Die Ergebnisse aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB sind in der **Anlage A2** dieser Vorlage zusammengefasst.

**zu 3./4.**

Die erneute Entwurfsoffenlage gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 03.07.2020 bis einschließlich 03.08.2020 statt, ohne dass Stellungnahmen vorgetragen wurden.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.06.2020 und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 07.08.2020. Aus diesem Verfahrensschritt liegen 2 Stellungnahmen vor.

Nach Auswertung der Ergebnisse der Beteiligungsschritte haben sich zusammenfassend keine weiteren inhaltlichen Änderungen bzw. Ergänzungen in den Planunterlagen ergeben. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen haben ausschließlich einen klarstellenden, redaktionellen Charakter. Die Vorgehensweise im Einzelnen ist aus **Anlage A3** ersichtlich.

**zu 5./6.**

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“ als Satzung zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

**Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:**

Um das Angebot an Wohnraum im Stadtteil Baumheide weiter zu differenzieren und an die geänderten Wohnbedürfnisse der Bewohnerschaft anzupassen bereitet ein örtliches Wohnungsbauunternehmen im Rahmen des Projekts „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ u. a. die Nachverdichtung durch Geschosswohnungsbau im Bereich der Siebenbürger Straße vor. Hier soll anstelle eines Garagenkomplexes ein ergänzender Neubau mit u. a. familiengerechten und barrierefreien Mietwohnungen auch für weniger einkommensstarke Nachfragegruppen entstehen. Darüber hinaus plant die Stadt Bielefeld eine bauliche Erweiterung der am Rand dieser Wohnsiedlung liegenden städtischen Kindertagesstätte „Großer Wiel“. Die hier bestehende räumlich beengte Situation für die Mitarbeitenden soll beseitigt sowie die Ausstattung insbesondere im Hinblick auf die U-3-Betreuung verbessert werden. Beide Bauvorhaben sind von dem hier seit Jahrzehnten geltenden Planungsrecht (Bebauungspläne Nr. III/3/28.00 und Nr. III/3/38.00) nicht gedeckt.

Wesentliche mit der Planung verfolgte Ziele liegen in der Mobilisierung der gut erschlossenen Innenentwicklungspotenziale zur Deckung des im Stadtgebiet allgemein hohen Wohnungsbedarfs sowie in der Sicherung und Verbesserung vorhandener Betreuungsangebote für Kinder im Wohngebiet. Vorbereitet wird in diesem Rahmen die innere Weiterentwicklung der Wohnsiedlung Siebenbürger Straße. Die Planung soll sich dabei verträglich in das bebaute Umfeld einfügen und auf Basis des bestehenden Erschließungssystems umgesetzt werden. Die auf Grundlage der bislang geltenden Bebauungspläne zulässigen Nutzungen (Reines Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten/ Kindertagesstätte, Spielplatz) sollen hier auch künftig gelten. Wesentliche Änderungspunkte zum bisherigen Planungsrecht liegen in der Neuaufnahme einer überbaubaren Fläche entlang der Siebenbürger Straße, in der Erweiterung der überbaubaren Flächen im Bereich der KiTa sowie in einer teilweisen Anpassung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben. Zudem hatte sich im Verfahren herausgestellt, dass im Hinblick auf die Verkehrssicherheit von Fußgängern eine geänderte Anordnung von Stellplätzen und Fußweg umgesetzt werden soll.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

# A1

### **Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“**

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

Stand: Sitzung; Dezember 2020

# A2

### **Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“**

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der städtischen Fachämter / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zur erneuten Offenlage

Stand: Sitzung; Dezember 2020

# A3

### **Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“**

- Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gemäß § 4a (3) i. V. m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der städtischen Fachämter / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der erneuten Offenlage

Stand: Sitzung; Dezember 2020

# B

### **Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“**

- Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Stand: Sitzung; Dezember 2020

**C****Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“**

- Begründung

Stand: Satzung; Dezember 2020

**D****Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 25 „Wohnen östlich der Siebenbürger Straße“ der Stadt Bielefeld**

B. Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, Juli 2019