

Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium | Sitzung am | Beratung |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Bezirksvertretung Mitte | 15.04.2021 | öffentlich |
| Stadtentwicklungsausschuss | 18.05.2021 | öffentlich |

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/20.02 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße,, für das Gebiet südlich und westlich des Rebhuhnwegs, nördlich der Fasanenstraße und östlich des Wachtelwegs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Stadtbezirk Mitte -**

2. Entwurfsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 4a (3) Baugesetzbuch (BauGB)

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Spielflächenbedarf 1.000 € / a

Miet- und Pachtzahlungen. 180 € / a

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

Aufstellungsbeschluss

BV Mitte, 24.01.2019, TOP 6.3; StEA, 29.10.2019, TOP 4.4, Drucks.-Nr. 7485/2014-2020

Entwurfsbeschluss

BV Mitte, 31.10.2019, TOP 15; StEA, 03.12.2019, TOP 22.2, Drucks.-Nr. 9418/2014-2020

Information

BV Mitte, 27.08.2020, TOP 47 Nicht öffentlicher Teil

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung entstehen ca. 24 neue Wohneinheiten, von denen mindestens 25% öffentlich gefördert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/3/20.02 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“ für das Gebiet südlich und westlich des Rebhuhnwegs, nördlich der Fasanenstraße und östlich des Wachtelwegs wird mit dem Text und der Begründung als 2. Entwurf (erneuter Entwurf) beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit der Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, gemäß § 3 (2) sowie § 4a (3) Baugesetzbuch (BauGB) erneut öffentlich auszulegen. Die erneute Offenlegung ist gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.
3. Parallel zur erneuten Offenlage sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (3) und 4 (2) BauGB zu beteiligen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanneuaufstellung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Neubebauung im Stadtbezirk Mitte innerhalb eines bestehenden Siedlungsgefüges. 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 abgeschlossen.

Die Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet ermöglicht für diesen Teilbereich die Entwicklung von ca. 16 der insgesamt ca. 24 geplanten Wohneinheiten. Diese erzeugen einen zusätzlichen öffentlichen Spielflächenbedarf von etwa 160 m². Zur Aufwertung des Spielplatzes an der Fasanenstraße, Ecke Kleiberweg sind hierfür vom Investor die entstehenden Kosten in einer Höhe von 14.260 € vollständig zu tragen. Die Übernahme der Kosten ist vertraglich zu regeln.

Durch die Aufwertung des Spielplatzes an der Fasanenstraße erhöhen sich die laufenden Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetreiber um ca. 1.000 €/a sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um ca. 180 €/a.

Geförderter Wohnungsbau

In den geplanten Wohnhäusern des Investors sollen 25% der Wohneinheiten (voraussichtlich 6 von 24) als öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Baulandstrategie

Dieses Verfahren wurde vor dem Grundsatzbeschluss „Bielefelder Baulandstrategie“ vom 06.06.2019 eingeleitet, so dass dieser hier keine Anwendung findet.

Erneuter Entwurfsbeschluss:

Der Entwurf des Bebauungsplanes III/3/20.02 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“ wurde von der Bezirksvertretung Mitte am 31.10.2019 und von dem Stadtentwicklungsausschuss am 03.12.2019 gefasst. Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB ging die Forderung hervor, die maximal zulässige Gebäudehöhe in den neu zu beplanenden Flächen herabzusetzen, damit sich die Baukörper besser in das Umfeld einfügen.

Nach interner Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern und einer vertiefenden Hausaktenrecherche, ist die Verwaltung zu dem Ergebnis gekommen, die Festsetzungen zur Firsthöhe und der Dachneigung herabzusetzen, damit sich die neue Bebauung besser in die Umgebung einfügt. Dies macht einen erneuten Entwurfsbeschluss sowie eine erneute Offenlage notwendig, da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

Zu 1):

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 31.10.2019 den Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/3/20.02 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“ und den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst.

Die Unterlagen über den Entwurf der Planung konnten in der Zeit vom 21.02.2020 bis einschließlich 18.03.2020 sowie vom 25.05.-02.06.2020 im Foyer des Technischen Rathaus der Stadt Bielefeld sowie im Internet eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden um Stellungnahme bis zum 12.03.2020 gebeten.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind in der Anlage A2 der Vorlage wiedergegeben, ebenso Ergänzungs- und Änderungsvorschläge der Verwaltung.

Nach Auswertung der Äußerungen aus den Beteiligungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet. Die Ergebnisse aus den Beteiligungsschritten sind nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung haben sich Änderungen im Bebauungsplan ergeben, so dass eine erneute Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB durchzuführen ist.

Zu 2./3.) Beschluss zur Offenlage

Wenn der vorliegende Bebauungsplan Nr. III/3/20.02 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“ erneut als Entwurf beschlossen wird, werden die Planunterlagen gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB einschließlich der umweltbezogenen Unterlagen erneut für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Wichtige Gründe für eine verlängerte Auslegung sind nicht ersichtlich. Während der öffentlichen Auslegung können die Planunterlagen von jedermann eingesehen sowie Hinweise und Anregungen zu der Planung vorgetragen werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB soll parallel zur erneuten Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgen.

Zu 4.)

Durch die Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen für die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB. Sie ist den Unterlagen der erneuten Auslegung aber beizufügen.

Kurzfassung der Planungsziele

Planungsanlass

Eine bislang im Osten des Stadtteils Bielefeld-Mitte an der Fasanenstraße angesiedelte Weiterbildungseinrichtung der Handwerkskammer wurde verlagert. Durch die Lage der hier festgesetzten Gemeinbedarfsfläche inmitten einer Wohnbebauung ist das nun brachliegende Grundstück für eine künftige Wohnnutzung prädestiniert. Das betreffende Grundstück wurde von einem Investor gekauft, der nach Abriss des Altbestands an dieser Stelle eine Neubebauung realisieren möchte. Da es städtebaulich sinnvoll ist, an dieser Stelle eine Wiedernutzung in Form von Wohnbebauung durchzuführen, soll durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans in Verbindung mit einer Berichtigung des Flächennutzungsplans das entsprechende Planungsrecht geschaffen werden.

Ziel ist es, aus der momentan ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche analog zu den angrenzenden Baugrundstücken Rebhuhnweg 3 und 5 ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Darüber hinaus wird im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Bebauung auch innerhalb des rückwärtigen Bereichs im Norden des Plangebietes angestrebt, weshalb der Abgrenzungsbereich über das Umnutzungsgebiet hinausreicht.

Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich der angedachten Planung befindet sich im Stadtbezirk Mitte, welcher als bevölkerungsreichster Bezirk das Zentrum der Stadt Bielefeld bildet. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtbezirks in einem bestehenden Wohnsiedlungsbereich. Das nächstgelegene Zentrum bildet die Heeper Straße mit seinen Infrastruktureinrichtungen (Handel, Dienstleistungen etc.), welche etwa 800 Meter entfernt liegen.

Das städtebauliche Umfeld ist rundum durch aufgelockerte Wohnbaustrukturen mit Hausgärten geprägt. Insgesamt zeichnet sich die bebaute Umgebung durch einen differenzierten Gebäudebestand aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in Form von Einzelhäusern sowie Zeilenbauten aus. Diese wurden überwiegend zwei- bis drei geschossig mit unterschiedlich stark geneigten und teilweise ausgebauten Dächern errichtet.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans III/3/20.01. Dieser setzt im Norden ein reines Wohngebiet, im Südosten ein allgemeines Wohngebiet und im Südwesten eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest. Es ist allseitig von reinen Wohngebieten umgeben.

Für das Gebiet entlang des Rebhuhnwegs sind für den Bestand eine geschlossene und für die Neubebauung eine offene Bauweise und drei Vollgeschosse ausgewiesen. In den übrigen Gebieten ist eine offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen festgelegt. Soweit eine Dachneigung festgesetzt ist, liegt diese bei 22°-35°.

Städtebauliches Konzept und Festsetzungen des Bebauungsplans

In erster Linie geht es bei dem Plankonzept darum, eine Nachverdichtung in Form von Wohnbebauung zu schaffen, welche sich in die Umgebung einfügt. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen, soll der Bereich der ehemaligen Handwerkskammerschule als Erweiterung des östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiets überplant werden.

Es soll die planungsrechtliche Grundlage für ein Gebäudeensemble von drei zwei- bis dreigeschossigen Neubauten geschaffen werden, welches sich an der Umgebungsbebauung orientiert. Eines der neuen Gebäude soll entlang der Fasanenstraße entstehen, ein zweites im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Handwerkskammerschule. Ein weiteres wird als Erweiterung der Bebauung und somit auch der bestehenden Raumkante entlang des Rebhuhnwegs vorgesehen.

Dazu ist beabsichtigt, den südlichen Bereich des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet mit straßenseitig zwingend drei Vollgeschossen und rückwärtig maximal zwei Vollgeschossen zu überplanen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes liegt der Fokus auf der Sicherung des Bestands. Dementsprechend orientieren sich die Festsetzungen weitestgehend an denen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Für den gesamten nördlichen Teil soll wie bislang ein reines Wohngebiet mit einer zwingend zweigeschossigen Bebauung entlang des Wachtelwegs und einer zwingend dreigeschossigen Bebauung entlang des Rebhuhnwegs festgesetzt werden.

Im gesamten Plangebiet werden Satteldächer vorgeschrieben, die maximal zulässige Dachneigung wird auf 35 Grad festgesetzt. Ziel dieser Festsetzungen ist es, im Plangebiet Nutzungen zu ermöglichen, welche sich am bestehenden Umfeld und den vorhandenen Bebauungsstrukturen orientieren.

Anlagen

A1**Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung**

- Pläne zum Vorentwurf
- Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin
- Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Ergänzungen und Änderungsvorschläge der Verwaltung

Stand: Entwurf; Oktober 2019

A2**Auswertung der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung der Planung**

- Pläne zum Entwurf
- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB Ergänzungen und Änderungsvorschläge der Verwaltung

Stand: 2. Entwurf; März 2021

B**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/20.02 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“**

- Nutzungsplan Entwurf
- Gestaltungsplan Entwurf
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Stand: 2. Entwurf; März 2021

C**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/20.02 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“**

- Begründung

Stand: 2. Entwurf; März 2021

D**Berichtigung des Flächennutzungsplans**

- Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2019 „Rebhuhnweg / Fasanenstraße“)