

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	06.05.2021	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	18.05.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/08.05 „Wilbrandstraße / Kleine Howe“ für eine Teilfläche des Gebiets südlich der Mühlenstraße, westlich der Straße Kleine Howe, nördlich der Spindelstraße und östlich der Wilbrandstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

- **Stadtbezirk Mitte** -

- **Aufstellungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung geltenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

keine

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können im Geschosswohnungsbau ca. 45 WE (Wohneinheiten) entstehen. Davon sollen mindestens 25 % mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

- Der Bebauungsplan Nr. III/3/08.05 „Wilbrandstraße / Kleine Howe“ für eine Teilfläche des Gebiets südlich der Mühlenstraße, westlich der Straße Kleine Howe, nördlich der Spindelstraße und östlich der Wilbrandstraße ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Vorentwurf des Nutzungsplans vorgenommene Abgrenzung verbindlich.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf einer privaten Projektentwicklung beruhenden Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld auf Kosten des Investors bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist hierzu geschlossen worden. Vom Investor sind auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten sowie für notwendige Erschließungsmaßnahmen zu tragen.

Geförderter Wohnungsbau:

Die 25 % Quote zum öffentlich geförderten Wohnungsbau soll umgesetzt werden. Eine Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Baulandstrategie:

Das Plangebiet fällt in den Bereichen, in denen die Art der Nutzung zur Wohnnutzung geändert wird, grundsätzlich unter die Baulandstrategie. Einzelheiten zur Umsetzung werden im weiteren Verfahren geregelt.

Stadtklimaverträglichkeit:

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Bielefeld weist Teile des Plangebiets als „Siedlungsbestand mit Sanierungsbedarf“ der 2. bzw. 5. Priorität sowie für die erfasste Grünfläche die 1. Schutzpriorität aus. Laut Planungshinweiskarte Starkregen wird für Teile des Gebiets auf Maßnahmen im Rahmen von Starkregenvorsorge und Objektschutz sowie auf Maßnahmen zur Wasserspeicherung für die Bereiche mit stadtklimatischem Sanierungsbedarf hingewiesen. Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/3/08.03, der im Jahr 1968 Rechtskraft erlangt hat. Das zu überplanende Gebiet innerhalb des Straßengevierts Mühlenstraße, Kleine Howe, Spindelstraße und Wilbrandstraße wird durchgehend von einem reinen Wohngebiet umschlossen. Festgesetzt sind im Norden ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf zugunsten der ev.-luth. Markus-Kirchengemeinde, zentral eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz sowie im Süden Flächen für Garagen und eine private Erschließungsstraße mit angegliederten Stellplätzen und einem öffentlichen Fußweg. Das hier seit Jahrzehnten unverändert geltende Planungsrecht lässt eine nunmehr vorrangig angestrebte Errichtung von ergänzenden Wohngebäuden im Mietwohnungsbau nicht zu und entspricht darüber hinaus in Teilen auch nicht mehr dem realisierten Bestand. Um Flächen zur Umsetzung von Wohnbebauung zu mobilisieren und das alte Planungsrecht an die abweichend bestehenden Nutzungen anzupassen sowie erforderliche Verkehrsflächen und Stellplätze bedarfsgerecht vorzuhalten, soll das bestehende Planungsrecht auf ca. 1,6 ha geändert werden.

zu 2.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/08.05 dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG liegen nicht vor. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/08.05 soll somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

zu 3.

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB verzichtet werden; in einem solchen Fall ist der Öffentlichkeit dann die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf Grundlage der vorgestellten Vorentwurfsplanung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/08.05 soll durchgeführt werden.

zu 4.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB kann bei der Anwendung des § 13a BauGB verzichtet werden. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird erwartet, dass die Planung aus Umweltsicht insgesamt vertretbar ist.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Innerhalb des durch Geschosswohnungsbau geprägten Wohnsiedlungsbereichs südlich der Mühlenstraße beidseits von Wilbrandstraße, Spindelstraße und der Straße Kleine Howe möchte ein Bielefelder Wohnungsbaunternehmen eigene untergenutzte Flächen unter Einbeziehung einer städtischen Teilfläche durch weitere Wohngebäude nachverdichten. Vorgesehen ist auf zwei Teilflächen im Gebiet die Errichtung von insgesamt vier Baukörpern mit jeweils drei Vollgeschossen im Bereich heutiger Garagen und Freiflächen. Der hier seit 1968 geltende Bebauungsplan Nr. III/3/08.03 lässt diese Bebauung im geplanten Umfang bislang nicht zu.

Im Stadtgebiet von Bielefeld ist eine allgemein hohe Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen, insbesondere auch nach bezahlbaren Mietwohnungen. Das betroffene Wohngebiet liegt innerstädtisch günstig zu zentralen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, zum ÖPNV sowie zu Freizeit- und Erholungsangeboten. Es können zudem hier vorhandene, sozialen Zwecken dienende Einrichtungen (Kita, Tagespflege, Begegnungsstätte) gut einbezogen und gesichert werden. Eine Nachverdichtung zur Ergänzung des bestehenden Mietwohnungsangebots bietet sich hier angesichts der vorhandenen Flächenpotenziale im erschlossenen Innenbereich aus städtebaulicher Sicht sowie im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden grundsätzlich an.

Darüber hinaus entsprechen die alten Festsetzungen auch unabhängig von der geplanten Neubebauung nicht mehr vollumfänglich dem Bestand. So findet eine im nördlichen Teilbereich festgesetzte Gemeinbedarfsnutzung für kirchliche Zwecke nicht mehr statt, die dort vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Kindergarten, Begegnungsstätte) entsprechen nicht mehr dem geltenden Planungsrecht. Gleiches gilt für eine bestehende Tagespflege im südlichen Teilbereich, die innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche liegt. Zudem sind die festgesetzten öffentlichen Erschließungsanlagen bislang nicht umgesetzt worden. Die durch den geplanten Wohnungsbau erforderliche Planänderung soll insofern auch zum Anlass genommen werden, das hier bestehende Planungsrecht zu überprüfen und anzupassen. Außerdem sollen die derzeit geltenden Festsetzungen auch hinsichtlich sonstiger Nachverdichtungsoptionen auf einbezogenen Flächen privater Dritter überprüft und berücksichtigt werden – hier besteht vom Grundsatz her die Möglichkeit, zwei weitere kleinere Wohngebäude zu ergänzen.

Die wesentlichen Ziele der Planung liegen somit in der Sicherung der bestehenden Nutzungen sowie in der inneren Weiterentwicklung des Wohnsiedlungsbereichs durch ergänzende Mehrfamilienhausbebauung. Die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/3/08.03 sollen für den Neuaufstellungsbereich gemäß den heutigen Planungszielen der Stadt überarbeitet und neu formuliert werden. Die Planung soll sich dabei verträglich in das bebaute Umfeld einfügen und auf Basis des bestehenden Erschließungssystems umgesetzt werden. Gegenstand der Änderungsplanung ist vor diesem Hintergrund daher die Änderung der Gemeinbedarfsfläche im Norden und der Garagenflächen im Süden in ein allgemeines Wohngebiet mit ergänzenden Baumöglichkeiten. Eine zwischen der geplanten Bebauung rückwärtig liegende parkartige öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz soll einschließlich ihrer Zugänglichkeit unter Berücksichtigung der Bestandsituation (weiterhin) gesichert werden. Die bislang festgesetzten Erschließungsflächen sollen überprüft sowie an Bestand und Bedarf angepasst werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist das Änderungsgebiet i. W. als Teil einer zusammenhängenden Wohnbaufläche dargestellt. Hiervon umschlossen werden kleinere Gemeinbedarfsflächen dargestellt – im Norden mit den Zweckbestimmungen „Kirche“ und „Kindergarten“, im Süden wird (ohne konkrete Verortung) der Standort für eine Jugendeinrichtung vorgehalten. Der Bebauungsplan wird somit nicht vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, die angestrebte innerörtliche Nachverdichtung ist jedoch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Bei der hier vorgesehenen Planaufstellung nach § 13a BauGB soll der FNP daher im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Die Plankonzeption sieht eine Bebauung von noch ungenutzten Teilflächen im nördlichen Teilbereich im Anschluss an eine Grünfläche sowie auf (noch) garagenbestandenen Flächen im südlichen Teilbereich vor. In die Nachverdichtung einbezogen werden soll das Gelände einer Seniorentagesstätte, das gemäß Altplan innerhalb der festgesetzten Grünfläche liegt. Das in die Jahre gekommene Gebäude soll abgebrochen und die ausgeübte Nutzung in die Neubebauung integriert werden. Geplant sind je zwei dreigeschossige Häuser im Mietwohnungsbau. Umgesetzt werden sollen insgesamt ca. 45 Wohneinheiten. Die Gebäude sind in Anlehnung an die Umgebungsbebauung mit einer Höhe von jeweils ca. 12 m und flach geneigten Dächern vorgesehen. Alle weiteren vom Geltungsbereich erfassten Gebäude und Nutzungen sowie die parkartige Grünfläche mit Spielplatz einschließlich einer fußläufigen Anbindung von Norden und Süden werden bestandsorientiert erfasst und gesichert.

Die Erschließung ist über die Straße Kleine Howe und die Wilbrandstraße vorgegeben. Eine Verbindung beider Straßen durch eine mindestens 6 m breite öffentliche Verkehrsfläche wird festgesetzt. Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die im Süden geplante Bebauung werden wie bislang südlich der Erschließungsstraße sowie in einer Tiefgarage unter dem westlichen Neubau geplant. Im Norden wird eine kleine Stellplatzfläche, vorgelagert zur Bebauung mit direktem Anschluss an die Straße Kleine Howe auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im wohnungsnahen Umfeld vorgesehen.

Ein weiterer Garagenkomplex im Südosten ist nicht Teil der Vorhabenplanung, eine bauliche Entwicklung analog der benachbarten Flächen ist aber auch denkbar und soll im Rahmen der künftigen planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/08.05 „Wilbrandstraße / Kleine Howe“**

- Nutzungsplan, Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Stand: Vorentwurf; März 2021

B**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/08.05 „Wilbrandstraße / Kleine Howe“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf; März 2021