

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	10.06.2021	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	22.06.2021	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	24.06.2021	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 „Jungbrunnenweg / Rabenhof“ für das Gebiet östlich der Straße Jungbrunnenweg, südlich der Stadtbahnlinie 2 und westlich der Straße Rabenhof im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB  
- Stadtbezirk Heepen -**

**Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen  
Satzungsbeschluss**

**Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

Überschlägige Kostenschätzung, erstellt auf Basis des Entwurfs:

- Erhöhung der laufenden Kosten für den Unterhalt der aufgewerteten Spielplatzfläche um ca.

1.542 € pro Jahr sowie Erhöhung der Miet- und Pachtzahlungen an den ISB um ca. 272,- € pro Jahr

Erhöhung der Schülerbeförderungskosten um rd. 3.300 €/Jahr

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

BV Heepen 12.09.2019, TOP 9, 9047/2014-2020, Aufstellungsbeschluss

StEA 17.09.2019, TOP 25.1, 9047/2014-2020, Aufstellungsbeschluss

BV Heepen 27.08.2020, TOP 10, 11326/2014-2020, Entwurfsbeschluss

StEA 01.09.2020, TOP 22.3, 11326/2014-2020, Entwurfsbeschluss

Hinweis: Bei der Umsetzung der Planung entstehen insgesamt 58 barrierefreie Wohnungen. Ca. 65 % der Wohnungen (38) sollen den Kriterien des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entsprechen.

Die Bielefelder Baulandstrategie ist nicht anzuwenden, da hier bereits Wohnbebauung besteht.

**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 Unteren Denkmalbehörde (Ifd. Nr.1), des Polizeipräsidiums Bielefeld (Ifd. Nr.2), der Bezirksregierung Detmold (Ifd. Nr.3), der Deutsche Telekom (Ifd. Nr.4), der Unitymedia NRW GmbH (Ifd. Nr.5) und der moBiel Bielefeld (Ifd. Nr.7) zum Entwurf werden zur Kenntnis genommen.
3. Der Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld (Ifd. Nr.6) zum Entwurf wird gemäß **Anlage A2** gefolgt.
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zum Nutzungsplan, zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes werden gemäß **Anlage A2** beschlossen.
5. Die Stellungnahmen der Stadtwerke Bielefeld (Ifd. Nr.1) und der Deutsche Telekom (Ifd. Nr.2) zur eingeschränkten Beteiligung werden gemäß **Anlage A3** zur Kenntnis genommen.
6. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 „Jungbrunnenweg / Rabenhof“ für das Gebiet östlich der Straße Jungbrunnenweg, südlich der Stadtbahnlinie 2 und westlich der Straße Rabenhof wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
7. 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 Initiative der BGW veranlassten Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes durch ein externes Stadtplanungsbüro werden durch die BGW übernommen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) liegt vor.

Nach dem aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes werden im Plangebiet 58 Wohneinheiten entstehen. 24 Wohneinheiten sind derzeit in den Bestandsgebäuden vorhanden. Die zusätzlich geplanten 34 Wohneinheiten lösen einen Bedarf von ca. 244 m<sup>2</sup> öffentlicher Spielfläche aus. Die Abstandszahlung in Höhe von 22.032 € soll zur Aufwertung/Errichtung des Spielplatzes „Jungbrunnenweg“ auf dem Flurstück 533 genutzt werden und ist vertraglich zu sichern. Durch die Aufwertung/Errichtung des Spielplatzes Jungbrunnenweg erhöhen sich die laufenden Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetrieb um ca. 1.542 €/a sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um ca. 272 €/a.

Durch die neuen Wohneinheiten steigt die Zahl der Kinder, die nicht an der wohnort-nächsten Schule aufgenommen werden können. Diese Kinder besitzen ebenso wie die Kinder, die in der Sekundarstufe I eine Sekundar- oder eine Gesamtschule besuchen, einen Anspruch auf Übernahme der Fahrkosten. 6 zusätzliche Kinder ergeben unter Berücksichtigung des aktuellen Preises für eine Monatskarte einen Mehraufwand von rd. 3.300 €/Jahr.

Da keine weiteren öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich sind, entstehen diesbezüglich keine weiteren Kosten und Folgekosten. Für die Verschiebung des öffentlichen Fuß- und Radweges ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen, der die Kostenübernahme durch den Investor regelt.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Die BGW beabsichtigt in einer bestehenden Heeper Wohnsiedlung an der Straße Rabenhof nach Abriss zweier Mehrfamilienhäuser ein neues Wohnbauprojekt umzusetzen. Dabei handelt es sich um Wohnungen für Senioren und Familien nach dem Bielefelder Modell. Die Besonderheit des Bielefelder Modells ist ein quartiersbezogener Ansatz von barrierefreien Wohnungen mit Versorgungssicherheit und ohne Betreuungspauschale. Eingebunden in die bestehende Wohnumgebung und mit guter infrastruktureller Anbindung finden Ältere oder Menschen mit Behinderung hier komfortable und barrierefreie Wohnungen. Ein wesentlicher Baustein ist darüber hinaus ein Quartierstreff als Ort der Kommunikation für die gesamte Nachbarschaft. Gleichzeitig ist in einem Servicestützpunkt ein sozialer Dienst als Kooperationspartner der BGW mit einem umfassenden Leistungsangebot rund um die Uhr im Quartier präsent. Verbunden mit der angrenzenden Kindertagesstätte am Rabenhof entsteht somit ein generationenübergreifendes Quartier.

Um das geplante Konzept umsetzen zu können, ist eine Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. III/3/33.01 aus dem Jahr 1967 erforderlich, der über den damals planungsrechtlich gesicherten Bestand hinausgehend keine Entwicklungsmöglichkeiten beinhaltet. Im Jahr 2013 wurde am Rabenhof 57a auf einer festgesetzten Fläche für Stellplätze eine Kindertagesstätte errichtet, die mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls planungsrechtlich gefasst werden soll.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes entstand in den 1990er Jahren ein Wohn- und Geschäftsgebäude, welches als Siegerentwurf aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangen war (Gebäude Rabenhof Nr. 65 a-f). Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht hier eine Fläche für „park-and-ride“ Parkplätze der angrenzenden Stadtbahnlinie vor. Bereits 1992 sollte diese Fläche durch den Beschluss zur 4. Bebauungsplanänderung in ein Wohngebiet umgewandelt werden. Das Bauvorhaben wurde damals „im Vorgriff auf die Rechtsverbindlichkeit dieser Änderung“ errichtet. Die Planänderung wurde anschließend jedoch nicht weitergeführt. Das Verfahren zur 4. B-Plan-Änderung wurde eingestellt. Das Teilgebiet soll zur Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 mit überplant werden.

#### Zu 1.:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2019, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 12.09.2019 den Aufstellungsbeschluss und zusätzlich einen Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 „Jungbrunnenweg / Rabenhof“ gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 11.11.2019 bis einschließlich 29.11.2019 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 20.11.2019 in der Aula der Realschule am Schlehenweg/Baumheideschule statt.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung werden nach Themenbereichen geordnet in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der **Anlage A1** der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Zu 2.:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.09.2020 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Heepen am 27.08.2020 den Entwurfsbeschluss gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes für den Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.09.2020 bis einschließlich 26.10.2020 ist keine Stellungnahme der Öffentlichkeit vorgetragen worden.

Die Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde (keine Bedenken oder Anregungen), des Polizeipräsidiums Bielefeld (keine Bedenken oder Anregungen), der Bezirksregierung Detmold (keine Bedenken oder Anregungen), der Deutsche Telekom (keine Bedenken oder Anregungen), der Unitymedia NRW GmbH (keine Bedenken oder Anregungen) und der moBiel Bielefeld (keine Bedenken oder Anregungen) zum Entwurf werden gemäß **Anlage A2** zur Kenntnis genommen.

Zu 3.:

Die Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld (Erweiterung des Kreises der Begünstigten zum vorgesehenen GFL 2 zugunsten der Stadtwerke) zum Entwurf wird gemäß **Anlage A2** berücksichtigt.

Zu 4.:

Die Vorschläge der Verwaltung zur Änderung oder Ergänzung des Nutzungsplanes, der textlichen Festsetzungen und der Begründung werden gemäß **Anlage A2** (Seite A2 - 7) beschlossen. Im Wesentlichen betreffen die Änderungen die Erweiterung der Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen im Bereich der Straße Rabenhof bis an die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die Erweiterung des festgesetzten GFL 2 zugunsten der Umweltbetriebe und der Stadtwerke Bielefeld sowie die Ergänzung, dass von der Begrüpfungspflicht von Dachflächenbereichen erforderliche haustechnische Einrichtungen ausgenommen sind.

Zu 5.:

Nach Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde die Planung nochmal geändert. Werden durch die Änderung des Entwurfs eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Gemäß § 4a (3) BauGB können Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Dementsprechend wurde mit Schreiben vom 27.01. bis einschließlich 01.03.2021 eine eingeschränkte Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung wurden keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Die im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Stadtwerke Bielefeld (keine Bedenken oder Anregungen) und der Deutsche Telekom (keine Bedenken oder Anregungen) zur eingeschränkten Beteiligung werden gemäß **Anlage A3** zur Kenntnis genommen.

zu 6. und 7.:

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 „Jungbrunnenweg / Rabenhof“ mit Text und Begründung als Satzung zu beschließen und dieses öffentlich bekannt zu machen.

## Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld vollumfänglich als Wohnbaufläche dargestellt und enthält im nördlichen Bereich ergänzend ein Symbol für Parkflächen (P). Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, sodass die Planung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld entwickelt wird.

### Bestehendes Planungsrecht

Das ca. 2,1 ha große Plangebiet befindet sich komplett innerhalb des seit 1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/33.01. Dieser setzt im Norden des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 eine Fläche für die Straßenbahn fest sowie hieran angrenzend eine größere von Baumpflanzungen umringte Fläche für einen öffentlichen Parkplatz (park-and-ride).

Südlich des Parkplatzes erstrecken sich ein reines Wohngebiet sowie eine kleine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz. Zudem queren zwei in Ost-West-Richtung verlaufende öffentliche Wege das Plangebiet. Umschlossen wird es im Osten und Süden von reinen Wohngebieten sowie im Westen und Norden von allgemeinen Wohngebieten.

### Örtliche Gegebenheiten

Im Plangebiet befinden sich heute überwiegend wohngenutzte Gebäude in Form von Mehrfamilienhäusern. Im nördlich Bereich befindet sich ein L-förmiges Gebäude, welches 1993 als Siegerentwurf aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorging. Das Gebäude ist überwiegend mit vier Geschossen errichtet, ein südlicher Gebäudeteil sieht als städtebauliche Betonung eine Sechsgeschossigkeit vor. Südlich angrenzend schließt entlang der Straße Rabenhof ein ebenfalls sechsgeschossiges Punktgebäude an. In dem Bereich, in dem das Neubauvorhaben realisiert werden soll, befinden sich heute zwei Nord-Süd gerichtete Gebäudezeilen in dreigeschossiger Bauweise. Zwischen den Gebäudezeilen und der Straße Rabenhof erstreckt sich eine baumbestandene Grünfläche sowie eine Stellplatzfläche. Hieran südlich anschließend befindet sich eine 2013 errichtete Kindertagesstätte. Den südlichen Abschluss des Geltungsbereiches bildet ein Ost-/West verlaufender öffentlicher Fuß- und Radweg.

### Planungskonzept

Mit dem vorliegenden Konzept sollen insgesamt 58 barrierefreie Wohnungen nach dem Bielefelder Modell umgesetzt werden. Das Konzept beinhaltet neben den Wohnungen einen Quartierstreffpunkt für die Bewohner sowie einen Servicestützpunkt und Pflege- bzw. ärztliche Angebote.

Die Wohnungen sollen in zwei Gebäudeteilen realisiert werden, die sich zueinander orientieren, sodass eine räumliche Zugehörigkeit entsteht. Die Gebäudeteile variieren zwischen einer Drei- und einer Viergeschossigkeit in Flachdachbauweise und werden durch eingeschossige Vor- bzw. Anbauten akzentuiert.

Der Stellplatzbedarf für das Vorhaben soll zum Teil über die vorhandene Stellplatzanlage an der Straße Rabenhof gedeckt werden, welche nach Norden hin erweitert wird. Weitere Stellplätze entstehen südwestlich des Bauvorhabens südlich des dort verlaufenden Fuß- und Radweges.

## **Geförderter Wohnungsbau / Bielefelder Baulandstrategie**

Der Bielefelder Wohnungsmarkt ist in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies das öffentlich geförderte bzw. untere Mietpreissegment.

Diese Entwicklung wird sich gemäß aktuellem Wohnungsmarktbarometer von 2019 bis 2022 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 25% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden.

Mit der Projektierung des geplanten Bauvorhabens, wie oben beschrieben, werden voraussichtlich 38 der neuen Wohnungen den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus entsprechen (Anteil von ca. 65%). Die Mindestquote wird vertraglich festgelegt.

Das Instrument der Bielefelder Baulandstrategie ist im Fall des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 „Jungbrunnenweg / Rabenhof“ nicht anzuwenden. Gemäß Grundsatzbeschluss des Rates zur Bielefelder Baulandstrategie (Drucksachenummer 8656/2014-2020) beziehen sich die Regelungen bei B-Planänderungen nur auf Fälle, in denen die Nutzungsart zu Wohnen oder Gewerbe geändert wird und hierdurch eine signifikante Bodenwertsteigerung (>50%) entsteht. Zwar wird in Teilen die Nutzungsart des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/3/33.01 aus dem Jahr 1967 von einer Stellplatzfläche in ein Wohngebiet geändert, da hier seit Mitte der 1990er Jahre aber bereits Wohnbebauung realisiert ist, findet keine signifikante Wertsteigerung statt.

Kaschel  
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

## Anlagenübersicht

# 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 Unterrichtungs- und Erörterungstermin
- Äußerungen aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Ergänzungen und Änderungsvorschläge der Verwaltung

Stand: Entwurf, Juli 2020

# A2

### **Auswertung der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

- Pläne zum Entwurf
- Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
- Äußerungen aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Ergänzungen und Änderungsvorschläge der Verwaltung

Stand: Sitzung, April 2021

# A3

### **Auswertung der eingeschränkten Beteiligungsverfahren nach § 4a (3) Satz 4 BauGB**

- Pläne zum Entwurf und zur eingeschränkten Beteiligung
- Äußerungen aus der eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit
- Äußerungen aus der eingeschränkten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: Sitzung, April 2021

**B****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27  
„Jungbrunnenweg / Rabenhof“**

- Abgrenzungsplan
- Bestandsplan
- Nutzungsplan (Satzung)
- Gestaltungsplan (Satzung)
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Paninhalt (Satzung)

Stand: Satzung, April 2021

**C****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27  
„Jungbrunnenweg / Rabenhof“**

- Begründung

Stand: Satzung, April 2021

**D****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27  
„Jungbrunnenweg / Rabenhof“**

- Vogelkundliche Bestandserfassung

Stand: Juni 2019

**E****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27  
„Jungbrunnenweg / Rabenhof“**

- Schalltechnisches Gutachten

Stand: Juli 2019