

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	16.09.2021	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	21.09.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ für das Gebiet zwischen der Germanen- und der Kimbernstraße südwestlich der Gotenstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB

- Stadtbezirk Brackwede -

Entwurfsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Entwurfsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Einnahmen aus Grundstücksverkauf.

Überschlägige Kostenschätzung, erstellt auf Basis des Vorentwurfs:

- | | |
|--|----------------------------|
| - Erweiterung bzw. Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes | ca. 14.600 € - 29.200 € |
| - Unterhaltung des aufgewerteten Spielplatzes | ca. 1.020 € - 2.040 €/Jahr |
| - Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den ISB | ca. 180 € - 360 €/Jahr |
| - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag | 2.296,22 € |
| - Schalltechnische Untersuchung | 3.502,70 € |

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

Aufstellungsbeschluss: BV Brackwede, 04.06.2020, TOP 11,
StEA, 09.06.2020, TOP 19.1, Drucks.-Nr. 10753/2014-2020

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung wird mit ca. 20 neuen Wohneinheiten gerechnet. Von den ca. 20 WE sollen mind. 5 WE (mind. 25% Quote) öffentlich gefördert werden.

Beschlussvorschlag:

- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ für das Gebiet zwischen der Germanen- und der Kimbernstraße südwestlich der Gotenstraße wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.

2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planung beruht auf einer städtischen Initiative zur Überplanung einer Teilfläche des städtischen Areals an der Ecke Germanenstraße / Gotenstraße (ehemalige griechische Ergänzungsschule / Lyzeum).

Durch die Veräußerung einer ca. 3.500 m² großen Fläche im Plangebiet entstehen der Stadt Einnahmen.

Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen. Für die Erschließung des Baugebietes sind keine zusätzlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich.

Die Kosten für die Erweiterung bzw. Aufwertung des vorhandenen öffentlichen Spielplatzes „Im Alten Reck“ betragen ca. 14.600 € - 29.200 €. Die Folgekosten für die Unterhaltung des aufgewerteten öffentlichen Spielplatzes für die Stadt Bielefeld durch den Umweltbetrieb betragen ca. 1.020 € - 2.040 €/Jahr und für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb ca. 180 € - 360 €/Jahr.

Des Weiteren entstehen der Stadt Bielefeld Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans erforderlicher Fachgutachten. Diese betragen 2.296,22 € für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und 3.502,70 € für die Schalltechnische Untersuchung.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Hempel & Tacke GmbH erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Geförderter Wohnungsbau

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen.

Am 24.06.2021 hat der Rat der Stadt Bielefeld einen darüberhinausgehenden Beschluss gefasst, wonach in allen zukünftigen Bebauungsplänen mindestens 33% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen sind. Allerdings gilt dieser Beschluss nur für Bauleitplanverfahren, die sich am Tage der Beschlussfassung noch nicht im Verfahren befanden. Somit findet dieser Beschluss keine Anwendung für den hier vorliegenden Bebauungsplan.

Bei Umsetzung der Planung im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ wird im Neubaubereich südlich der Ecke Germanen- / Gotenstraße mit insgesamt etwa 20 neuen Wohneinheiten (WE) gerechnet. Nach der o. g. politischen Beschlusslage wären somit mind. 5 WE für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen.

Die Anwendung des o. a. Beschlusses wird im Zuge der Verkaufsverhandlungen in einem Vertrag zwischen einem künftigen Investor und der Stadt Bielefeld geregelt. Da Wohnungen im Urbanen Gebiet nur mit einer Ausnahme durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW gefördert werden können, sollen im Falle der Nicht-Erteilung

einer Ausnahme die Miet- und Belegungsbindungen analog zum öffentlich geförderten Wohnungsbau vertraglich geregelt werden. Hinsichtlich der Förderbedingungen ist eine ausführliche Abstimmung mit dem Bauamt – Wohnungsbauförderung erforderlich.

Baulandstrategie

Aufgrund des Begrüßungsbeschlusses der Bezirksvertretung Brackwede vom 21.06.2018 unterliegt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ nicht den Regelungen der Baulandstrategie.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.06.2020 - nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung am 04.06.2020 - den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 3 (1) BauGB vom 29.06.2020 bis einschließlich 31.07.2020 im Bauamt sowie online unter www.bielefeld.de (Rubrik „Planen, Bauen und Wohnen“) eingesehen werden.

Eine öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand aufgrund der Kontaktbeschränkungen während der Covid-19 Pandemie nicht statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 19.06.2020 bis zum 03.08.2020.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sind in der **Anlage A** der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus den Beteiligungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet. Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Zum Entwurf wurden weiterhin Fachgutachten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Schalltechnische Untersuchung) erstellt, die der Entwurfserstellung zugrunde gelegt wurden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ ist nunmehr als Entwurf zu beschließen und gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, öffentlich auszulegen. Wichtige Gründe für eine längere Auslegung sind nicht ersichtlich. Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

Zu 4.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des

Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ als Gemeinbedarfsflächen dar. Die Zweckbestimmungen sind im Norden „Schule“, im Südosten „Jugendeinrichtung“ und im Südwesten „Kulturelle Einrichtung“. Die in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ vorgesehene Nutzung als Urbanes Gebiet lässt sich aus den vorgenannten FNP-Darstellungen nicht entwickeln.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ soll der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Ziel der Berichtigung ist die Änderung der Darstellung des gesamten Änderungsbereichs als Gemischte Baufläche (s. **Anlage D**).

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte

Anlass und Ziele der Planung

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ ist die bereits vor Jahren erfolgte Nutzungsaufgabe und der Leerstand der auf dem Areal zwischen der Germanen- und der Kimbernstraße gelegenen ehemaligen griechischen Ergänzungsschule / Lyzeum (Germanenstraße 13) sowie des alten Badehauses (Germanenstraße 15). Dem Antrag der Bürgerinitiative „Historische Mitte Brackwede“ aus dem Jahr 2015, das Areal Germanenstraße / Gotenstraße / Kimbernstraße als Denkmalbereich gem. §§ 5 und 6 DSchG NRW auszuweisen, um einen drohenden Abriss zu verhindern, wurde seitens der Verwaltung nicht entsprochen. Nach einer durchgeführten Analyse der städtebaulichen und ortsgeschichtlichen Bedeutung für die historische Mitte von Brackwede, sollen die Gebäude nun mit dieser Bebauungsplanänderung über eine integrierte Erhaltungssatzung in ihrer städtebaulichen und architektonischen Gestalt gesichert werden. Lediglich das ehemalige Badehaus kann aufgrund seiner schlechten Bausubstanz und der damit verbundenen wirtschaftlichen Unzumutbarkeit abgebrochen werden. Die anderen Gebäude sollen nach Bedarf saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Für das alte Schulgebäude (griechische Lyzeum) ist insbesondere eine Wohnnutzung vorgesehen, jedoch sind auch andere im Urbanen Gebiet zulässige Nutzungen denkbar. Das Areal des alten Badehauses und die nordöstlich angrenzenden Freiflächen bis zur Gotenstraße sollen einer neuen Nutzung und Bebauung zugeführt werden. Geplant sind gewerbliche Nutzungen (Büros, Praxen usw.), soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Wohnen.

Das Gemeinschaftshaus (Kimbernstraße 13) und die Stadtteilbibliothek (Germanenstraße 17) sollen erhalten werden, mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a „Post“ sollen an den Standorten dieser beiden Gemeinbedarfseinrichtungen aber mehr Nutzungen als nur Gemeinbedarf ermöglicht werden.

Für das Gebiet besteht seit 1979 durch den Bebauungsplan Nr. I/B 5a „Post“ Planungsrecht. In diesem sind die Flächen im Änderungsbereich als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten neuen Nutzungen ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, auf dem die geplanten Festsetzungen für den Änderungsbereich basieren, sieht auf dem Areal südlich der Ecke Germanen- / Gotenstraße eine Neubebauung vor, die sich ausgehend von der Germanenstraße L-förmig um das zu erhaltende Schulgebäude er-

streckt und von dort parallel zur Goten- und Kimbernstraße verläuft. Damit werden zwei zentrale Höfe zwischen der bestehenden und der arrondierenden Bebauung freigehalten.

Die neue Bebauung soll drei Vollgeschosse und in den straßennahen Bereichen ausnahmsweise noch ein Nicht-Vollgeschoss erhalten und sich hinsichtlich der Höhenentwicklung an der ehemaligen Schule orientieren. Abhängig von den geplanten Nutzungen kann eine Bebauung mit mehreren Einzelgebäuden als auch ein großer zusammenhängender Baukörper entstehen. Das Ziel ist, zusammen mit den zu erhaltenden Gebäuden ein neues abgestimmtes attraktives Ensemble im Sinne des Weiterbauens der Stadt zu schaffen. Perspektivisch wird weiterhin eine bauliche Erweiterung verfolgt, die am Südostrand des Plangebietes die Ecke Goten- / Kimbernstraße einfasst.

Die Verkehrserschließung der neuen Bebauung ist von der Germanenstraße aus geplant. Über eine Zufahrt entlang der Südwestgrenze des Flurstücks 424 soll auch die bestehende und geplante Bebauung an der Goten- und Kimbernstraße von der Germanenstraße aus erschlossen werden.

Der ruhende Verkehr für die Neubebauung soll größtenteils ebenerdig unter den geplanten Gebäuden oder unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden.

Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Mit dem Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“ werden in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/ B 5a „Post“ ersetzt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage

A

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“

Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

- Nutzungsplan - Vorentwurf (Stand: April 2020), Verkleinerung
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Teilnahmeverfahren /
Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

Planungsstand: Juli 2021

B

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“

Bebauungsplan - Entwurf -

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

Planungsstand: Entwurf; Juli 2021

C

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“

Begründung – Entwurf -

Planungsstand: Entwurf; Juli 2021

D

Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung § 13a BauGB

Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 4/2021 „Post“)

Planungsstand: Juli 2021

Hinweis / Anmerkung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Die wichtigsten Inhalte und Ergebnisse der Gutachten sind in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Die Gutachten werden zur Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.