

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	16.09.2021	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	21.09.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.02 „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“ für eine Teilfläche des ehemaligen Schulgeländes südlich der Petristraße im beschleunigten Verfahren gem. § 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

Änderung bestehenden Planungsrechts

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

#### Aufstellungsbeschluss

Bezirksvertretung Mitte - 24.01.2019 - TOP 11 - 7786/2014-2020

Stadtentwicklungsausschuss - 29.01.2019 - TOP 20.1 - 7786/2014-2020

#### Entwurfsbeschluss

Bezirksvertretung Mitte - 27.08.2020 - TOP 9 - 11278/2014-2020

Stadtentwicklungsausschuss - 01.09.2020 - TOP 24.2 - 11278/2014-2020

#### Informationsvorlage

Bezirksvertretung Mitte – 17.06.2021 – TOP 24 Nicht öffentlicher Teil – 1566/2020-2025

Stadtentwicklungsausschuss – 22.06.2021 – TOP 28 Nicht öffentlicher Teil – 1566/2020-2025

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. III/3/04.02 „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“ für eine Teilfläche des ehemaligen Schulgeländes südlich der Petristraße wird mit dem Text und der Begründung als 2. Entwurf (erneuter Entwurf) beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, 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.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die vorliegende Bebauungsplanneuaufstellung beruht auf einer privaten Initiative zur Umnutzung eines ehemaligen Schulgeländes in Richtung Wohnen. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Durch die geplante Neubebauung entstehen zunächst Pflegeplätze, durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist jedoch in Zukunft eine Bebauung mit einer Wohnnutzung möglich, wodurch sich ein zusätzlicher Spielflächenbedarf ergibt. Eine entsprechende Abschlagszahlung ist durch den Investor zu entrichten.

Unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht.

### **Öffentlich geförderter Wohnungsbau / Bielefelder Baulandstrategie**

Die aktuelle Investorenplanung sieht ein Einzelgebäude als Alten- und Pflegeheim vor, dass auf einen speziellen Wohnbedarf abgestellt ist. Für die langfristige städtebauliche Entwicklung wird analog zur näheren Umgebung ein allgemeines Wohngebiet - in dem diese Nutzungsart allgemein zulässig ist - ausgewiesen, um später gegebenenfalls auch eine adäquate Nachnutzung auf dem Gelände zu ermöglichen. Das Aufleben der 25% -Quote nach Wegfall des Alten- und Pflegeheims kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern ließe sich nur vertraglich regeln. Da dieses aber, wenn überhaupt, in ferner Zukunft erfolgen wird, wird hier von der Forderung nach einer 25%-Quote abgesehen.

Das Instrument der Bielefelder Baulandstrategie ist im Fall des Bebauungsplanes Nr III/3/04.02 nicht anzuwenden. Gemäß Grundsatzbeschluss des Rates (s. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020) bleiben hier u.a. Planungen unberücksichtigt, für die zum Stichtag 11.07.2019 bereits Baurecht vorhanden ist. Diese Voraussetzung ist mit dem bestehenden Bebauungsplan Nr. III/3/04.01 aus dem Jahr 1968 erfüllt.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### **Zu 1. Erneuter Entwurfsbeschluss**

Am 01.09.2020 hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld den Entwurfsbeschluss gefasst.

Die Entwurfsunterlagen konnten in der Zeit vom 02.10.2020 bis einschließlich 02.11.2020 im Foyer des Technischen Rathauses der Stadt Bielefeld, sowie im Internet eingesehen werden.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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 A der Vorlage wiedergegeben, ebenso Ergänzungen- und Änderungsvorschläge der Verwaltung.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebau-

ungsplanes berücksichtigt.

Aus der Beteiligung der Behörden haben sich Änderungen ergeben, die die Grundzüge der Planung berühren. Daher ist die Planung im Folgenden erneut als Entwurf zu beschließen und eine erneute Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB durchzuführen.

Die Änderung betrifft die Erschließung und gründet auf der Maßgabe, dass ein Rangieren unmittelbar angrenzend an die Sporthalle der Volkeningschule vermieden werden soll. Infolge der Schulwegsicherung soll auch ein Rückwärtsausparken des Anlieferungsverkehrs im südöstlichen Teil des Grundstückes vermieden werden. Es wird nunmehr für den Anlieferverkehr eine private Anlieferungszone vorgesehen, die im vorderen Bereich der Bebauung angelegt werden soll und wodurch der Anlieferverkehr den Gehweg ausschließlich vorwärts überfährt. Dadurch musste auch das Baufenster weiter nach Südwesten in das Grundstückinnere verschoben werden, was zudem eine geringfügige Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe auf Grund der gering ansteigenden Geländeverhältnisse zur Folge hat.

Zudem wurde die Stellplatzfläche reduziert und verschoben, auch unter der Maßgabe einen größeren Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze zu erreichen, um einen verträglichen Abstand zu der bestehenden Vegetation zu gewährleisten. Es sind dennoch für die geplante Nutzung ausreichend Stellplätze vorhanden.

#### Zu 2. und 3. Beteiligungen

Wenn der vorliegende Bebauungsplan Nr. III/3/04.02 „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“ als erneuter Entwurf beschlossen wird, werden die Planunterlagen gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) Baugesetzbuch BauGB einschließlich der umweltbezogenen Unterlagen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, erneut öffentlich ausgelegt. Gründe für eine längere Auslegung sind nicht ersichtlich. Während der erneuten 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. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der zu überplanende Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sporthalle dargestellt. Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung wird eine Änderung der derzeitigen Darstellung zu Wohnbauflächen erforderlich. Die Bebauungsplanaufstellung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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 Anpassung ist die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ (s. **Anlage D**).

### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

#### a) Anlass der Planung

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.02 für eine Teilfläche des Geländes der

ehemaligen Volkeningschule südlich der Petristraße ist, hier ein Vorhaben eines Projektträgers, das die Errichtung eines neuen Alten- und Pflegeheims vorsieht, zu ermöglichen. Das auf der Teilfläche vorhandene Gebäude der Volkeningschule wurde bereits abgebrochen und soll durch Neubauten ersetzt werden.

Diese Maßnahme ist für den Standort aufgrund der zentralen Lage und der guten Anbindung an das ÖPNV-Netz eine sinnvolle Ergänzung der städtebaulichen Siedlungsstruktur. Es ist beabsichtigt, das Plangebiet wie im Umfeld als allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Hierdurch wird die städtebauliche Entwicklung dahingehend gesteuert, dass die Nachnutzungs- und Neubebauungsmöglichkeiten gegenüber der bisherigen Ausweisung auf eine breitere Basis gestellt werden.

#### b) Planungsrechtliche Situation und örtliche Gegebenheiten

Die Flächen der beabsichtigten Bebauungsplanneuaufstellung befinden sich derzeit im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/04.01. Dieser weist für das Plangebiet ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sowie eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9 aus.

Diese Festsetzungen stehen dem Planungsziel entgegen, auf dem Gesamtgrundstück ein Alten- und Pflegeheim zu entwickeln. Derzeit befindet sich nebenan ein Gebäudekomplex der heutigen Volkeningschule. Dieser besteht aus der Grundschule und einer Sporthalle. Auf den umliegenden Freiflächen mit großzügigem Baumbestand befinden sich zwei Schulhöfe, Rasenflächen sowie ein Sportplatz.

Im Umfeld des Schulkomplexes sind freistehende Mehrfamilienhäuser, vereinzelt Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie nicht wesentlich störendes Kleingewerbe und Dienstleistungen vorhanden. Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist zum Großteil durch Wohnhausbebauungen geprägt. Das städtebauliche Raumbild wird im Osten des Gebietes von überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Zwei- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Nördlich des Plangebiets befindet sich die evangelische Petrikirche. Die vorhandene Bebauung ist in Bezug auf die Dachlandschaft durch überwiegend deutlich geneigte Dächer geprägt. Es befinden sich im Umfeld verschiedene Formen des geneigten Daches wie Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer, teils mit Aufbauten und Gauben.

#### c) Planungsziele

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. III/3/04.02 mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Alten- und Pflegeeinrichtung und deren Einfügung in das städtebaulich relevante Umfeld geschaffen werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine westlich der Neubebauung vorgesehene private Verkehrsfläche, die sich im städtischen Eigentum befindet.

Im Zuge der Änderungen der Entwurfsfassung ist im nordöstlichen Vorgartenbereich eine Anlieferungszone auf dem privaten Grundstück der Pflegeeinrichtung vorgesehen, wodurch die Anlieferung nicht mehr im rückwärtigen Bereich nahe des Schulhofs bzw. der Sporthalle erfolgen muss.

d) Verfahren

Das Plangebiet sowie das Umfeld sind zum überwiegenden Teil baulich geprägt, so dass es sich hier um einen Innenbereich handelt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.02 „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“ kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen.

Bei Anwendung des § 13a BauGB ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt und deshalb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich wird. Da das gesamte Plangebiet nur eine Größe von ca. 5.200 m<sup>2</sup> aufweist, bedarf es keiner Vorprüfung des Einzelfalls. Zudem bestehen hier keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

Auf der Grundlage des 2. erarbeiteten Bebauungsplanentwurfs soll jetzt die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan, der hinsichtlich der derzeit ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche nicht mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung übereinstimmt, ist später im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

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

## 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 Unterrichts- und Erörterungstermin
- Äußerungen aus der frühzeitigen 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 zur öffentlichen Auslegung der Planung**

- 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: 2. Entwurf; August 2021

**B****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.02 „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“**

- Nutzungsplan 2. Entwurf
- Gestaltungsplan 2. Entwurf
- Angaben der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Stand: 2. Entwurf; August 2021

**C****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.02 „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“**

- Begründung

Stand: 2. Entwurf; August 2021

**D****Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB**

- Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 6/2019 „Wohnbaufläche ehemalige Volkeningschule südlich Petristraße“)

Stand: Entwurf; April 2020