

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	27.01.2022	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.02.2022	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	10.02.2022	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 -**

**Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

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

2. Entwurfsbeschluss

BV Mitte, 15.04.2021, TOP 10; StEA, 18.05.2021, TOP 26.1, Drucks.-Nr. 1012/2020-2025

Hinweis:

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

Beschlussvorschlag:

- 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.

2. Der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zum Entwurf wird in Teilen gefolgt. Die Stellungnahmen der Stadtwerke, Netzinformation und Geodaten (lf. Nr. 1) und der moBiel GmbH (lfd. Nr. 2) zum Entwurf werden zur Kenntnis genommen. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Anlage A2 beschlossen.
3. Der Stellungnahme der moBiel GmbH (lf. Nr. 2.13) zum 2. Entwurf (erneuter Entwurf) wird gemäß Anlage A3 gefolgt.
4. Die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zum 2. Entwurf wird gemäß Anlage A3 zur Kenntnis genommen.
5. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen zum 2. Entwurf (erneuter Entwurf) werden gemäß Anlage A3 beschlossen.
6. 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 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
7. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird zur Kenntnis genommen.
8. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB bereitzuhalten.

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

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. Seit dem 24.06.2021 liegt ein neuer Ratsbeschluss (Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025) vor, der den Anteil an geförderten Wohneinheiten von 25% auf 33% anhebt. Dieser ist in dem vorliegenden Bebauungsplan allerdings nicht anzuwenden, da das Verfahren vor dem neuen Ratsbeschluss zum geförderten Wohnungsbau eingeleitet wurde.

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 erfol-

gen.

Baulandstrategie

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

Errichtung von Photovoltaikanlagen

Von einer Festsetzung zur Installationspflicht von Photovoltaikanlagen gem. § 9 Absatz 1 Nr. 23 b BauGB soll in diesem Bauleitplanverfahren aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrensstands Abstand genommen werden. Für die Aufnahme einer solchen textlichen Festsetzung zum Satzungsbeschluss ist die Durchführung einer erneuten Offenlage notwendig, wodurch es zu einer erheblichen Verfahrensverzögerung kommen würde.

Darüber hinaus findet hier eine Planung in einem bereits beplanten und bebauten Gebiet statt. Der bestehende Bebauungsplan soll im Rahmen der Neuaufstellung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche als allgemeines Wohngebiet zur Schaffung von Wohnraum neu gefasst werden. Die weiteren, den aktuellen Rechtsgrundlagen anzupassenden Festsetzungen sollen sich darüber hinaus für den Bestand weitestgehend an den bisherigen Ausweisungen des rechtskräftigen Bebauungsplans orientieren. Eine textliche Festsetzung zur zwingenden Errichtung von Photovoltaikanlagen für Bestandsgebäude würde einen starken Eingriff in das Privateigentum darstellen und somit dem Gebot der Verhältnismäßigkeit widersprechen.

Gleichwohl ist der Bebauungsplan hinsichtlich der geplanten Neubebauung an der Fasanenstraße infolge der Dachneigung sowie der günstigen Ausrichtung des Gebäudes darauf ausgelegt, Photovoltaikanlagen errichten zu können. Ergänzend wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen für das südliche Gebäude an der Fasanenstraße durch eine Selbstverpflichtungserklärung seitens des Investors verbindlich zugesichert.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

Zu 1):

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 29.01.2019 den Beschluss zur Neuaufstellung und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes gefasst. Gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und äußern kann.

Am 05.03.2019 hatte die Öffentlichkeit in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermins die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Fragen zur Planung zu stellen.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 3 (1) BauGB vom 25.02.2019 bis einschließlich 15.03.2019 im Bauamt sowie online eingesehen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

Anschließend wurden in der Abwägung die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten ausgewertet. Soweit aus städtebaulichen Gründen erforderlich, wurden die Anregungen und Hinweise in die Planunterlagen eingearbeitet bzw. berücksichtigt (s. hierzu auch Anlage A1).

Zu 2.):

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 03.12.2019 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 31.10.2019 den Entwurfsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplans sowie den Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gefasst. Im Rahmen der Offenlage hatten die beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen zur vorgeschlagenen Planung abzugeben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 21.02.2020 bis einschließlich 18.03.2020 sowie vom 25.05.2020 bis einschließlich 02.06.2020 im Foyer des Technischen Rathaus der Stadt Bielefeld. Ebenfalls im Frühjahr 2020 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Diese wurden mit Schreiben vom 12.02.2020 gebeten bis zum 23.03.2020 Stellung zu der Planung zu nehmen. Die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit bezog sich unter anderem auf Stellplätze und die zulässige Höhe und Länge von einzelnen Gebäuden. Der Stellungnahme wurde in Teilen gefolgt, sodass sich Planänderungen bei der maximalen Firsthöhe ergaben. Durch diese Anpassung wurden die Grundzüge der Planung berührt, was einen erneuten Beteiligungsschritt erforderlich machte.

Die während des o.g. Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise der Fachbehörden und der Träger öffentlicher Belange wurden zur Kenntnis genommen. Zur umfassenden Information wurden entsprechende Hinweise in die Begründung aufgenommen. Die vollständigen Inhalte sind in der Anlage A2 wiedergegeben.

Die städtischen Fachämter haben unter anderem Anregungen und Hinweise zum Klimaschutz, Ausrichtung der Gebäude, Mikroklima, Wärmebelastung, Begrünung, Tiefbauarbeiten, Schulentwicklungsplanung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und Abfallentsorgung gegeben. Die Anpassungen, die aus den Stellungnahmen der Fachämter resultieren, sind in der Anlage A2 in zusammengefasster Form aufgeführt.

Zu 3./4./5.

Im Rahmen der erneuten Offenlage hatten die beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen zur vorgeschlagenen Planung abzugeben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 25.06.2021 bis einschließlich 26.07.2021. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Diese wurden mit Schreiben vom 13.07.2021 gebeten bis zum 25.08.2021 Stellung zu der Planung zu nehmen.

Die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit bezog sich auf eine Verständnisfrage zu den neu zu errichtenden Wohneinheiten. Die während des o.g. Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange haben sich im Wesentlichen auf einige redaktionelle Anregungen beschränkt.

Der Gestaltungsplan, die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden entsprechend der Abwägungsergebnisse redaktionell angepasst oder ergänzt (siehe hierzu auch Anlage A3).

Zu 7.)

Die Information der Verwaltung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB ist zur Kenntnis zu nehmen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der südwestliche Bereich der Plangebietsfläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Für die im Plangebiet angestrebten Nutzungen sind im Bebauungsplan die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO erforderlich. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung des Plangebiets als „Wohnbaufläche“.

Zu 6./8.)

Im Ergebnis wird vorgeschlagen, die 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) mit dem Text und der Begründung als Satzung zu beschließen.

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der PlanungszielePlanungsanlass

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.

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

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

A3

Auswertung der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

- Pläne zum 2. Entwurf
- Auswertung der 2. Offenlage
- Auswertung der Äußerungen aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: Satzung; Dezember 2021

B

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

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

Stand: Satzung; Dezember 2021

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

- Begründung

Stand: Satzung; Dezember 2021

D**Berichtigung des Flächennutzungsplans**

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

Stand: Satzungsbeschluss; Dezember 2021

E**Artenschutzfachliche Stellungnahme**

- Artenschutzfachliche Stellungnahme zum Gebäude und Garten der Fasanenstraße 15a

Stand: Entwurf; Juli 2019