

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	09.06.2022	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	14.06.2022	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	23.06.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“ für die Fläche zwischen der Werkhofstraße, der Verler Straße, dem Standort „Jericho“ der Stiftung Bethel und dem Kindergarten der Zionsgemeinde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

**- Stadtbezirk Sennestadt -
Beschluss über Stellungnahmen
Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Folgekosten:

Schülerbeförderungskosten ca. 11.000 € p.a.

Unterhaltungskosten Erschließung und Entwässerung ca. 3.100 € p.a.

Unterhalts- und Pachtkosten Kinderspielplatz ca. 2.300 € p.a

Hinweis: Bei Umsetzung der Planung werden voraussichtlich 40-50 Wohneinheiten entstehen.

Mindestens 25 % dieser Wohneinheiten sind im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus zu erstellen.

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

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen, Bezirksvertretung Sennestadt, 22.11.2018, Stadtentwicklungsausschuss 27.11.2018, Drucksache Nr. 7503/2014-2020

Entwurfsbeschluss:

Bezirksvertretung Sennestadt, 28.11.2019, Stadtentwicklungsausschuss 28.01.2020, Ö 22.4, Drucksache Nr. 9822/2014-2020

Erneuter Entwurfsbeschluss:

Bezirksvertretung Sennestadt, 10.06.2021, Stadtentwicklungsausschuss 22.06.2021, Ö 21.1, Drucksache Nr. 1366/2020-2025

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.
2. Der Stellungnahme der Öffentlichkeit zum 1. Entwurf wird gemäß Anlage A2 nicht gefolgt.
3. Die Stellungnahmen der TöB Nr. 2.12 (Stadtwerke Bielefeld) und Nr. 2.13 (MoBiel) werden teilweise zur Kenntnis genommen und teilweise wird den Stellungnahmen gefolgt. Der Stellungnahme des TöB Nr. 2.37 BUND NRW wird teilweise stattgegeben. Die Stellungnahmen der TöB Nr. 2.1 a) und b) (Polizeidirektion Bielefeld), Nr. 2.7 (Bezirksregierung Detmold), Nr. 2.8 (Landesbetrieb Wald und Holz NRW), Nr. 2.10 (Deutsche Telekom), Nr. 2.11 (Vodafone NRW), Nr. 2.15 (Westnetz), Nr. 2.16 (PLEdoc), Nr. 2.17 (GASCADE), Nr. 2.19 (Gasunie), Nr. 2.25 (Evangelische Kirche) werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der Behörde Nr. 1.4 (Umweltamt 360.2) wird teilweise zur Kenntnis genommen und teilweise wird der Stellungnahme gefolgt. Der Stellungnahme der Behörde 1.16 (Bauamt – Stadtgestaltung, Denkmalschutz) wird zur Kenntnis genommen.
4. Die Stellungnahmen der TöB Nr. 2.12 (Stadtwerke Bielefeld) sowie der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt zum erneuten Entwurf des Bebauungsplans werden gemäß Anlage A3 zurückgewiesen. Die Stellungnahme des TöB Nr. 1.4 (Untere Wasserbehörde) wird in der Begründung des Bebauungsplans berücksichtigt.
5. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zur Begründung des Bebauungsplans werden gemäß Anlage A3 beschlossen.
6. Der Bebauungsplan Nr. I/ St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“ für die Fläche zwischen der Werkhofstraße, der Verler Straße, dem Standort „Jericho“ der Stiftung Bethel und dem Kindergarten der Zionsgemeinde wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
7. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit Begründung gemäß § 10 (3) BauGB bereitzuhalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Eigentümer der vorgesehenen Neubauflächen hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebiets wurden durch einen – zum Satzungsbeschluss rechtswirksamen - Vertrag gemäß § 124 BauGB den privaten Begünstigten als Erschließungsträger übertragen.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Spath + Nagel erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Der Stadt entstehen Folgekosten für die Schülerbeförderung, Pacht- und Unterhaltskosten für den Kinderspielplatz sowie für die Unterhaltung von Straßen und Kanälen.

Geförderter Wohnungsbau und Baulandstrategie

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.

Mit dem Bebauungsplan soll der Bau von etwa 40 bis 50 Wohnungen ermöglicht werden. Gemäß der o.g. politischen Beschlusslage sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/St 56 mindestens 12 Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus zu errichten. Im vorliegenden Projektgebiet wurden bereits 38 Wohneinheiten mit Mitteln der sozialen

Wohnraumförderung errichtet, so dass sie vertraglich vereinbarte Quote übertroffen wurde. Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote an gefördertem Wohnungsbau mit dem Ziel, auch ein Angebot an stark nachgefragtem kostengünstigem Wohnraum sicherzustellen wurde in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) getroffen.

Gemäß politischer Beschlusslage (*Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3*) fällt die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. I/St 56 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie, da sie sich zum maßgeblichen Stichtag bereits im Verfahren befand (*Anlage 3 der Baulandstrategie*). Im vorliegenden Fall wurde der Aufstellungsbeschluss am 27.11.2018 durch den Stadtentwicklungsausschuss gefasst.

Errichtung von Photovoltaikanlagen

Von einer Festsetzung zur Installationspflicht von Photovoltaikanlagen gem. § 9(1) Nr. 23b BauGB soll in diesem Bauleitplanverfahren aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrenstandes 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.

Gleichwohl ist der Bebauungsplan darauf ausgelegt, Photovoltaikanlagen zu nutzen. Daher wurde ein gesonderter Vertrag über die Nutzung von regenerativer Energie mit dem Investor abgeschlossen und die Inhalte des Vertrages in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Anlage B).

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

Zu 1. – 5.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der öffentlichen Auslegung und der erneuten öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung bzw. zu den Entwurfsfassungen des Plans eingeholt. Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Im Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung wurden gegenüber dem am 22.6.2021 vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen Entwurf keine Änderungen der Planung erforderlich. Die Stellungnahmen im Einzelnen sowie die dazu erarbeiteten Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind den Anlagen A1 (für die frühzeitigen Beteiligungen), A2 (für die öffentliche Auslegung) und A3 (für die erneute öffentliche Auslegung) zu entnehmen.

Zu 6.

Der Bebauungsplan soll nunmehr als Satzung beschlossen werden.

Zu 7.

Das Erfordernis der Bekanntmachung des Bebauungsplans als Ortssatzung und zur Bereithaltung des Plans ergibt sich unmittelbar aus dem Gesetz.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte

Die Planungsziele sind gegenüber dem beschlossenen Entwurf des Bebauungsplans unverändert:

Der Bebauungsplan I/St 56 soll dazu beitragen, den vormaligen Anstandsstandort Eckardtsheim durch Ergänzung um nicht anstandsgebundene Wohnungsangebote und Arbeitsplätze zu einer durchmischten Ortschaft zu entwickeln. Damit soll auch ein Beitrag zur Deckung des Wohnungs-

bedarfs geleistet und der Erhalt der vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen abgesichert werden. Das Plangebiet umfasst rund 2,45 ha. Es handelt sich um eine teils mit einem Einzelhandelsmarkt und zwei Bürogebäuden bebaute, teils brach gefallene Fläche im Kernbereich von Eckardtsheim. Jenseits der Verler Straße liegen Einzelhäuser mit Mitarbeiterwohnungen und kleinen Gewerbebetrieben, im Süden das Feuerwehrgerätehaus und der frühere „Werkhof“ der Stiftung Bethel, im Osten der Kindergarten der Zionsgemeinde. Ein privater Investor beabsichtigt, auf der Brachfläche Grundstücke überwiegend für den Wohnungsbau zu erschließen und zu veräußern.

Durch Festsetzung eines Mischgebiets wird außerdem der bestehenden Büronutzung Rechnung getragen. Der bestehende Einzelhandelsmarkt wird damit gesichert und eine begrenzte Erweiterung (unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) ermöglicht. Auch in der Neubebauung entlang der Verler Straße werden Nutzungen ermöglicht, die zu einer Stärkung der zentralen Funktionen des Ortskerns beitragen. Die Brachfläche des ehemaligen Kindergartens soll dagegen als allgemeines Wohngebiet überwiegend dem Wohnen vorbehalten werden.

Um ein Angebot an stark nachgefragtem kostengünstigem Wohnraum sicherzustellen, ist beabsichtigt, vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen der Stadt und dem Projektentwickler einen Anteil von mindestens 25 % an förderfähigen Wohnungen zu vereinbaren.

Die bis zu dreigeschossige Bebauung im Mischgebiet orientiert sich in ihrer gestaffelten, straßenparallelen Anordnung auf die Verler Straße. Sie wird zum Erhalt des straßenbegleitenden Baumbestandes und aus Gründen des Lärmschutzes jedoch deutlich zurückgesetzt. Die neuen Baukörper sollen sich in ihrer Dimensionierung in die Ortschaft Eckardtsheim einfügen. Die raumbildende Neubebauung auf den Flächen des früheren Kindergartens gruppiert sich um einen hofartigen, von Bebauung frei zu haltenden Bereich, der zur Aufnahme von Aufenthaltsflächen und eines privaten Spielplatzes geeignet ist. Hier soll eine Bebauung mit kleinen Mehrfamilienhäusern, ggf. auch mit kurzen Reihenhauszeilen in zweigeschossiger Bauweise, zuzüglich Dach- oder Staffelgeschoss, ermöglicht werden. Durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl wird die Versiegelung auf 45% der Grundstücksflächen im Mischgebiet und 40% im Wohngebiet begrenzt. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen die Einfügung in die bauliche Umgebung unterstützen.

Durch Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und zur Begrünung von Stellplätzen sowie durch Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und des Nutzungsmaßes soll eine durchgrünte Siedlungsstruktur gewährleistet werden. Insbesondere werden der erhaltenswerte Gehölzgürtel entlang der Verler Straße sowie weitere Altbäume im Umfeld des Einzelhandelsmarktes und auf dem ehemaligen Kindergartengrundstück in das Planungskonzept eingebunden. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und Nutzungsmaße wird gewährleistet, dass ausreichende Freiflächen erhalten bleiben und die Bodenversiegelung begrenzt bleibt.

Das Baugebiet wird über die Werkhofstraße erschlossen, die als öffentliche Straße nach den Anforderungen der Stadt Bielefeld ausgebaut werden soll. Die Neubebauung wird durch eine Stichstraße erschlossen, die als 6 m breite öffentliche Mischverkehrsfläche hergestellt werden soll. Zur Verler Straße und zum Kindergarten der Zionsgemeinde werden Fußwegeverbindungen gesichert. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über öffentliche Kanäle. Das anfallende Niederschlagswasser wird in den angrenzenden Dalkebach eingeleitet.

Da die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, es sich insbesondere um eine Fläche der Innenentwicklung handelt und die Schwelle von 20.000 m² Grundfläche, auch unter Berücksichtigung der in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/ St 57, nicht überschritten wird, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die wesentlichen umweltrelevanten Belange werden in der Begründung zum Bebauungsplan abgeprüft.

Im Ergebnis eines Artenschutzgutachtens wird ein Hinweis zu Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit möglichen Baumfällungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um Eingriffe in

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A1

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
- Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

Stand: Entwurf

A2

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

Stand: 2. Entwurf, April 2021

A3

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß § 4a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der erneuten Offenlage

Stand: Satzung, Januar 2022

B

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“

- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Stand: Satzung, Mai 2022

C

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“

- Begründung

Stand: Satzung, Januar 2022

D 1

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“

- Gutachten Teil 1 (Artenschutz und Grünlandflächen)

Stand: Satzung, Oktober Januar 2022

D 2**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 56
„Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“**

- Gutachten Teil 2 (Schallschutzgutachten)

Stand: Satzung, Oktober 2021

E**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 56
„Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“**

- Auszug aus dem Erschließungsvertrag

Stand: Satzung, Januar 2022