

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	05.05.2022	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	10.05.2022	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	19.05.2022	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 -

Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Erhöhung der laufenden Kosten für den Unterhalt der aufgewerteten Spielplatzfläche um ca. 910 €/a

Miet- und Pachtzahlungen an den ISB um ca. 160 €/a

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

Aufstellungsbeschluss

BV Mitte, 24.01.2019, TOP 11; StEA, 29.01.2019, TOP 20.1, Drucks.-Nr. 7786/2014-2020

Entwurfsbeschluss

BV Mitte, 27.08.2020, TOP 9; StEA, 01.09.2020, TOP 24.4, Drucks.-Nr. 11278/2014-2020

Informationsvorlage

BV Mitte, 17.06.2021, TOP 24; Nicht öffentlicher Teil; StEA, 22.06.2021, TOP 28, Nicht öffentlicher Teil; Drucks.-Nr. 1566/2020-2025

2. Entwurfsbeschluss

BV Mitte, 16.09.2021, TOP 22; StEA, 21.09.2021, TOP 29.1, Drucks.-Nr. 2182/2020-2025

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.
- Der Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde (Ifd. Nr. 1.16) zum Entwurf wird gefolgt. Die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde (Ifd. Nr. 1.4), des Polizeipräsidiums Bielefeld (Ifd. Nr. 2.1b), der Bezirksregierung Detmold (Ifd. Nr. 2.7), der Telekom Deutsch-

land GmbH (Ifd. Nr. 2.10), der Stadtwerke Bielefeld GmbH (Ifd. Nr. 2.12), der Westnetz GmbH (Ifd. Nr. 2.15), der PLEdoc GmbH (Ifd. Nr. 2.16) sowie der Avacon Netz GmbH (Ifd. Nr. 2.20) 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 (Ifd. Nr. 2.13) zum 2. Entwurf (erneuter Entwurf) wird gemäß Anlage A3 gefolgt.
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen zum 2. Entwurf (erneuter Entwurf) werden gemäß Anlage A3 beschlossen.
5. 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 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
6. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird zur Kenntnis genommen.
7. 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 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, aber durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist in Zukunft eine Bebauung mit einer Wohnnutzung möglich, wodurch sich ein zusätzlicher Spielflächenbedarf von etwa 110 m² ergibt. Durch die Aufwertung des Spielplatzes im Petripark sind hierfür vom Investor die entstehenden Kosten in einer Höhe von 9.750,00 € vollständig zu tragen. Die Übernahme der Kosten ist vertraglich zu regeln. Durch die Aufwertung des Spielplatzes erhöhen sich die laufenden Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetrieb um ca. 910€/a sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um ca. 160 €/a.

Weitere unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplan-aufstellung 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, da der Aufstellungsbeschluss am 29.01.2019 vor dem Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Bielefeld zur Baulandstrategie (11.07.2019 - s. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020) gefasst worden ist.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

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 09.04.2019 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 01.04.2019 bis einschließlich 26.04.2019 im Bauamt sowie online eingesehen werden.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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., 3. und 4. Beteiligungen

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 01.09.2020 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte 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 02.10.2020 bis einschließlich 02.11.2020 im Foyer des Technischen Rathauses der Stadt Bielefeld. Ebenfalls im Herbst 2020 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Aus der Beteiligung der Behörden haben sich Änderungen ergeben, die die Grundzüge der Planung berühren. Im Wesentlichen betreffen die Änderungen die Erschließung und gründen auf der Maßgabe, dass ein Rangierverkehr unmittelbar angrenzend an die Sporthalle der Volkeningschule vermieden werden soll. In der Folge wurde für den Anlieferverkehr eine private Anlieferungszone vorgesehen, die im vorderen Bereich der Bebauung angelegt werden soll. 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 vertraglichen Abstand zu der Bestehenden Vegetation zu gewährleisten.

Die Planung war daraufhin erneut als Entwurf zu beschließen und eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen.

Am 21.09.2021 hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld den 2. Entwurfsbeschluss gefasst. Die Entwurfsunterlagen konnten in der Zeit vom 15.10.2021 bis einschließlich 15.11.2021 im Foyer des Technischen Rathauses der Stadt Bielefeld, August-Bebel-Straße 92, sowie im Internet eingesehen werden.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Äußerungen vorgebracht worden. Schriftliche Stellungnahmen liegen nicht vor.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und die Planung soweit vertretbar angepasst, konkretisiert und ergänzt. Dabei wurde gemäß der Stellungnahme der moBiel GmbH unter Kapitel 5.4.4 die Nachtbuslinie 4 ergänzt. Weitere Anregungen und Hinweise bzgl. Anlieferungszone, Maßzahlen, Niederschlagsentwässerung und Stadtklima wurden in die Planunterlagen eingearbeitet bzw. berücksichtigt.

Zu 6.

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 zu überplanende Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule und Sporthalle 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. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt. 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 gemäß § 13a (2) BauGB angepasst werden. Ziel der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung des Plangebiets als „Wohnbaufläche“.

Zu 5., 7.

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

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

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 Teil-

fläche 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 Plangebietes 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 Bebauungsplanes 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 Plangebietes erfolgt über eine westlich der Neubebauung vorgesehene private Verkehrsfläche, die sich in städtischem Eigentum befindet.

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

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

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
- Ergänzungen und Änderungsvorschläge der Verwaltung

Stand: Satzung; Februar 2022

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

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

Stand: Satzung; Februar 2022

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

- **Begründung**

Stand: Satzung; Februar 2022

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: Satzung; März 2022

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

- Schallimmissionsgutachten Nr. I05072319 zur Neuaufstellung B-Plan Nr. III/3/04.02 in Bielefeld, Uppenkamp und Partner, Ahaus.

Stand: 24.07.2019

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

- Aktualisierung der Schallimmissionsprognose Nr. I05072319 Gutachterliche Einschätzung zur Planungsänderung der Anlieferung des Alten- u. Pflegeheims Petristraße 58 in Bielefeld.

Stand: 24.08.2021

G

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

- Schallimmissionsprognose Nr. I05072319-1 zur Neuaufstellung B-Plan Nr. III/3/04.02 in Bielefeld, Normec uppenkamp, Ahaus.

Stand: 04.02.2022