

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	09.06.2022	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	14.06.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gelände der ehemaligen Comeniusförderschule“ für das Gebiet zwischen Elbeallee, Netzeweg und Matthias-Claudius-Weg im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Sennestadt -

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
- Kostenaufstellung s. Seite 2

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

Anfrage Planungsstand: BV Sennestadt, 26.01.2017, TOP 4.1 Drucks.-Nr.: 4239/2014-2020
Aufstellungsbeschluss: BV Sennestadt, 01.03.2018, TOP 8, Drucks.-Nr. 6136/2014-2020
Grundsatzbeschluss zur Aufstellung: BV Sennestadt, 09.05.2019, TOP 8; StEA, 21.05.2019, TOP 23.1; StEA, 02.07.2019, TOP 4.2; StEA, 17.09.2019, TOP 4.3, Drucks. -Nr.: 8425/2014-2020/1
Aufstellungsbeschluss: BV Sennestadt, 28.11.2019, TOP 11; StEA 03.12.2019, TOP 25.1; StEA, 28.01.2020, TOP 4.5, Drucks.-Nr. 9604/2014-2020
Antrag zur Änderung der Planung: StEA, 28.01.2020, Drucks.-Nr.: 10182/2014-2020

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können auf dem Gelände der ehemaligen Comeniusförderschule ca. 37 Wohneinheiten entstehen. Es sollen mindestens 25% mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gelände der ehemaligen Comeniusförderschule“ für das Gebiet zwischen Elbeallee, Netzeweg und Matthias-Claudius-Weg wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.

2. Der Entwurf 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 Aufstellung des Bebauungsplanes beruht auf einer Initiative der Stadt Bielefeld zur Errichtung von Einfamilien-, Doppelhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus in Sennestadt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Der Stadt Bielefeld entstehen Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes und der erforderlichen Fachgutachten.

Durch den Verkauf von Baugrundstücken werden Einnahmen erzielt.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem externen Planungsbüro ist abgeschlossen worden.

Kosten technische Erschließung

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 210.000,- € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten). Für die Unterhaltung der im Plangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 1.750,- €.

Schülerbeförderungskosten

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind alle Förderschulen sowie die weiterführenden Schulen nicht fußläufig erreichbar. Für diese Schulformen haben die Kinder Anspruch auf Übernahme der Beförderungskosten, für die unter Berücksichtigung der aktuellen Preise jährliche Folgekosten von rd. 1.100,- € zu kalkulieren sind.

Geförderter Wohnungsbau

Der Bielefelder Wohnungsmarkt ist in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies das öffentlich geförderte bzw. untere Mietpreissegment.

Diese Entwicklung wird sich gemäß aktuellem Wohnungsmarktbarometer von 2021 bis 2024 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen entsprechend des Ratsbeschlusses (Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025) in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 33% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden.

Da ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“ bereits erstmals am 01.03.2018 in der Bezirksvertretung Sennestadt gefasst wurde und zu diesem Zeitpunkt für die soziale Wohnraumförderung noch der Beschluss einer Quote von 25% galt (Rat der Stadt Bielefeld: 25.06.2015 und 17.11.2016, vgl. Drucksachen-Nr. 1333/2014-2020 und 3992/2014-2020), ist diese auch weiterhin für die Planung anzuwenden.

Im Plangebiet werden insgesamt voraussichtlich 37 neue Wohneinheiten geschaffen. Entsprechend der o. g. politischen Beschlusslage wären im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 zehn Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen. Sie sollen auf der für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Fläche westlich der Sporthalle realisiert werden.

Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Immobilienservicebetrieb (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Baulandstrategie

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 55 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie.

Stadtklimaverträglichkeit

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Bielefeld weist das Plangebiet als für eine bauliche Entwicklung akzeptabel aus. Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

Errichtung von Photovoltaikanlagen

Im Plangebiet liegt ein großes Potenzial zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie vor. Diese kann sowohl zur Heizung der Gebäude als auch zur lokalen Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen eingesetzt werden. Es soll deshalb eine Solarmindestfläche zur Installation von Photovoltaikanlagen gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB festgesetzt werden. Geeignete Dachflächen sind u. a. bei geneigten Dächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen ausgerichteten Dachflächen.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.03.2020 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Sennestadt am 13.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 18.05.2020 bis zum 01.07.2020.

Am 02.02.2021 erfolgte ein erneuter Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, da die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit der Äußerung und Erörterung aus Gründen der Coronapandemie nicht stattfinden konnte. Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 13a (3) BauGB vom 01.03.2021 bis einschließlich 26.03.2021 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld sowie online unter www.bielefeld.de (Rubrik „Planen, Bauen und Wohnen“) eingesehen werden.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonsti-

gen Träger öffentlicher Belange nach §§ 13a (2) 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, Bodenuntersuchung) erstellt, die der Entwurfserstellung zugrunde gelegt wurden.

zu 2. und 3.

Der Entwurf ist gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, öffentlich auszulegen. Gründe für eine längere öffentliche Auslegung sind derzeit nicht ersichtlich. Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

zu 4.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den nordöstlichen Bereich des Plangebiets als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sporthalle“ und den südwestlichen Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dar. Der nördliche Bereich (Erschließungstich) ist als Wohnbaugebiet ausgewiesen.

Die Änderung von Gemeinbedarfs- sowie Grünflächen in Wohnbaufläche ist aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entwickelbar.

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 der neuen Planung angepasst werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 umfasst das Gelände der ehemaligen Comeniuschule, einer Förderschule der Stadt Bielefeld. Die Schule wurde im Sommer 2014 geschlossen und an den Verband der evangelischen Kirchengemeinden in Brackwede übergeben, der bis 2016 in dem Schulgebäude einen Kindergarten betrieben hat. Befristet bis zum 31.12.2021 wurde das Schulgebäude durch einen anderen Träger als Kindertagesstätte genutzt. Danach soll der Gebäudekomplex zurückgebaut werden; nur die Turnhalle bleibt erhalten. Sie wird von der Theodor-Heuss-Realschule - einer der drei Schulen, die zur „NRW-Sportschule Bielefeld-Herford“ gehören – genutzt.

Vor dem Hintergrund, dass in Bielefeld seit geraumer Zeit eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum besteht, die sich mit dem allgemeinen Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahren noch verstärken wird, beabsichtigt die Stadt Bielefeld die stadteigene Fläche überwiegend einer Wohnnutzung zuzuführen. Auf dem Areal soll eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnhaustypen, von Einzel- bis zu Mehrfamilienhäusern - auch im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus - entwickelt werden.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. I/St 55 zugrunde liegt, sieht im östlichen Teil des Plangebietes eine 2-geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und

östlich der zu erhaltenden Sporthalle mit Reihenhäusern vor. Westlich der Sporthalle ist eine 3-geschossige Mehrfamilienhausbebauung geplant.

Der prägende Baumbestand an den Rändern des Plangebietes soll weitestgehend erhalten werden.

Die Verkehrserschließung des neuen Wohngebietes ist von zwei Seiten aus vorgesehen: Der östliche Teil soll über eine Ringstraße erschlossen werden, die von der Elbeallee über den Netzweg an den Matthias-Claudius-Weg anbindet. Der westliche Teil des Plangebietes soll - ausgehend vom Ramsbrockring – in Form einer Stichstraße vom Netzweg aus erschlossen werden. Zwischen den beiden Abschnitten des Netzweges ist lediglich eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

Umweltprüfung

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, erfolgt die Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten.

Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Fall abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Moss Beigeordneter	Bielefeld, den
-----------------------	----------------

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gelände der ehemaligen Comeniusförderschule“

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 13a (3) Nr. 2, 4 (1) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

Stand: Entwurf; März 2022

B

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gelände der ehemaligen Comeniusförderschule“

- **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise**

Stand: Entwurf; März 2022

C

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gelände der ehemaligen Comeniusförderschule“

- **Begründung**

Stand: Entwurf; März 2022

D

Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB

- Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 1/2022 „Wohnen auf dem Gelände der ehemaligen Comeniusförderschule“ – Farb-Fassung

Stand: Entwurfsbeschluss; Mai 2022

Hinweis / Anmerkung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: April 2021)
- Bodenuntersuchung (Stand: September 2021)
- Bodenuntersuchung Nachuntersuchung (Stand: März 2022)