

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	01.06.2023	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	06.06.2023	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	15.06.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“ für die Fläche zwischen Paracelsusweg, Semmelweisweg, Werkhofstraße und der „Grünen Mitte“ von Eckardtsheim, 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:

Fahrtkosten Schülerbeförderung ca. 550 € Jahr,

Unterhaltskosten Kinderspielplatz 1.134 €/Jahr sowie Pachtzahlungen ca. 200 €/Jahr, Erschließung und Entwässerung ca. 1.800 €/Jahr

Hinweis: Bei Umsetzung der Planung werden voraussichtlich etwa 12 Wohneinheiten entstehen. 25 % dieser Wohneinheiten sind im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus zu erstellen. Dies entspricht 4 Wohneinheiten.

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, Ö 30.2, Drucksachen-Nr. 7498/2014-2020

Entwurfsbeschluss:

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

Erneuter Entwurfsbeschluss:

Bezirksvertretung Sennestadt 02.12.2021, Stadtentwicklungsausschuss 01.02.2022, Ö 22.4, Drucksache Nr. 9822/2014-2020

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 aus der Öffentlichkeit zum ersten Entwurf wird nicht gefolgt. Die Stellungnahme des TÖB Nr. 2.12 (Stadtwerke Bielefeld) zum ersten Entwurf wird teilweise zur Kenntnis genommen, teilweise zurückgewiesen. Der Stellungnahme des TÖB Nr. 2.13 (moBiel) wird gefolgt. Die Stellungnahmen der TÖB Nr. 2.1a und 2.1b (Polizeipräsidium), 2.7 (Bezirksregierung), 2.8 (Landesbetrieb Wald und Holz), 2.10 (Telekom), 2.11 (Vodafone), 2.15 (Westnetz), 2.16 (PLEDoc), 2.16 (Gascade), 2.17 (Gasunie), und 2.25 (ev. Kirche) werden zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Behörde Nr. 1.4 (Umweltamt) wird gefolgt. Die Stellungnahme der Behörde Nr. 1.15 (Untere Denkmalbehörde) wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Stellungnahme des TÖB Nr. 2.12 (Stadtwerke Bielefeld) zum erneuten Entwurf wird teilweise zur Kenntnis genommen, teilweise zurückgewiesen. Die Stellungnahmen der TÖB Nr. 2.1a (Polizeipräsidium), 2.7 (Bezirksregierung), 2.8 (Landesbetrieb Wald und Holz), 2.10 (Telekom), 2.13 (moBiel), 2.23 (IHK) und 2.25 (ev. Kirche) werden zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Behörde Nr. 1.4 (Umweltamt) zum erneuten Entwurf wird gefolgt.
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zur Begründung des Bebauungsplans werden gemäß Anlage C beschlossen.
5. Der Bebauungsplan Nr. I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“ für die Fläche zwischen Paracelsusweg, Semmelweisweg, Werkhofstraße und der „Grünen Mitte“ von Eckardtsheim wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.
6. 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 Neubauf Flächen 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 evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes wurden durch einen – zum Satzungsbeschluss wirksamen – städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB den privaten Begünstigten als Erschließungsträgern übertragen.

Der Bebauungsplan wurde 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, den Unterhalt eines Kinderspielfeldes 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 12 Wohnungen ermöglicht werden. Gemäß der o.g. politischen Beschlusslage sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/St 57 vier Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus zu errichten. Die zwischenzeitlich angepasste Beschlussfassung, 33% der Wohneinheiten im Rahmen des öf-

fentlich geförderten Wohnungsbaus zu errichten, findet im vorliegenden Fall keine Anwendung, da dieses Verfahren bereits fortgeschritten ist.

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 – zum Satzungsbeschluss wirksamen – 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 57 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.

Photovoltaik:

Festsetzungen zum Einsatz von Photovoltaikanlagen werden nicht getroffen, da auf Grund des erhaltenswerten Baumbestandes Verschattungen zu erwarten sind, die die Ausnutzung der Dachflächen durch PV-Anlagen unwirtschaftlich macht. Eine Verschiebung der Baufenster ist auf Grund des erhaltenswerten Baumbestandes und des fortgeschrittenen Verfahrensstandes nicht möglich. Da es sich um einen Angebotsbaugebiet handelt, ist der Einsatz von Photovoltaikanlagen dennoch möglich, nur nicht zwingend vorgesehen.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

Zu 1.-4.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der 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 wurde durch textliche Festsetzung ein Leitungsrecht zur Entwässerung des Grundstücks Paracelsusweg 5 über das Grundstück Paracelsusweg 7 eingefügt. Da diesbezüglich bereits eine Grunddienstbarkeit vorliegt, hat diese Ergänzung lediglich klarstellenden Charakter. Damit waren keine Änderungen der Planung verbunden und die Grundzüge der Planung nicht berührt.

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 5.

Der Bebauungsplan soll nunmehr als Satzung beschlossen werden.

Zu 6.

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

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte

Der Bebauungsplan I/St 57 soll dazu beitragen, den vormaligen Anstandsstandort Eckardtsheim durch Ergänzung um nicht anstandsgebundene Wohnungsangebote und Arbeitsplätze zu einer durchmischten Ortschaft zu entwickeln. Damit soll ein Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs geleistet und der Erhalt der vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen abgesichert werden. Das Plangebiet umfasst rund 1,6 ha. Es handelt sich um eine teilweise bebaute Fläche am Rand des Kernbereichs von Eckardtsheim, südöstlich der Freiflächen der „Grünen Mitte“ der Ortschaft. Östlich

und nördlich grenzen Einrichtungen der Stiftung Bethel an, im Süden Einrichtungen der Zionsgemeinde sowie weitere Freiflächen. Der Bebauungsplan soll eine ergänzende Bebauung auf derzeit gemischt genutzten Grundstücken ermöglichen. In den Geltungsbereich werden Teilflächen der Werkhofstraße einbezogen, die für die äußere Erschließung erforderlich sind.

Mit dem Bebauungsplan wird der Bau von etwa 12 Wohneinheiten ermöglicht. Aktuell geplant ist der Bau von Seniorenwohnungen. Außerdem soll im Rahmen einer Mischgebietsfestsetzung auch die Einordnung von Nicht-Wohnnutzungen ermöglicht werden, wie sie mit einem Ärztehaus, Büros und Räumen für freie Berufe im Gebiet bereits vorhanden sind. Die Festsetzung des Maßes der Nutzung und der Gebäudehöhen orientiert sich am Bestand, der hier in der Höhenentwicklung einer dreigeschossigen Bebauung mit Schrägdächern entspricht. Am Semmelweisweg wird die vorhandene Wohnbebauung durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit bis zu zwei Geschossen gesichert. Durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl wird die Versiegelung auf 45% der Grundstücksflächen begrenzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich eng am Bestand bzw. – für die ergänzenden Bebauungen – am erhaltenen Baumbestand.

Die Bebauung soll sich in das landschaftliche und siedlungsstrukturelle Umfeld einfügen. Im Bebauungsplan werden deshalb Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowohl für Gehölzstreifen entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebiets und entlang der inneren Grenzen als auch für erhaltenswerte Einzelbäume außerhalb dieser Kleingehölze festgesetzt. Im Nordosten des Plangebiets wird der vorhandene Wald als solcher gesichert.

Das Baugebiet wird im Norden von der Werkhofstraße her erschlossen, die als öffentliche Straße nach den Anforderungen der Stadt Bielefeld ausgebaut werden soll. Die Bestandsbebauung sowie eine kleine Neubaufläche im Südwesten werden weiterhin über Privatstraßen der Stiftung Bethel erschlossen, deren Ausbau erst längerfristig möglich ist. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über einen neu anzulegenden Kanal, der in den Dalbkebach entwässert.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird. Die wesentlichen umweltrelevanten Belange werden in der Begründung zum Bebauungsplan abgeprüft. Durch das Ergebnis eines Artenschutzgutachtens wird ein Hinweis zu Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit möglichen Baumfällungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um Eingriffe in Fledermausquartiere zu vermeiden bzw. zu ersetzen.

Beigeordnete(r)

Bielefeld, den

Moss

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A1

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“

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

Stand: Entwurf, Januar 2020

A2

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“

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

Stand: erneuter Entwurf, Oktober 2021

A3

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“

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

Stand: Satzung, April 2023

B

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“

- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Stand: Satzung, April 2023

C

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“

- Begründung

Stand: Satzung, April 2023

D

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“

- Artenschutzfachbeitrag, Beurteilung von Rasen-/Wiesenflächen

Stand: Satzung, Juni 2022