

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	05.09.2024	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.09.2024	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	26.09.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. III/A 19 "Kanzelstraße / Studiostraße"

- Stadtbezirk Heepen -

Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Überschlägige Kostenschätzung, erstellt auf der Basis des Entwurfs

- Unterhaltung des aufgewerteten Spielplatzes: ca. 3.024,- €/Jahr
- Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den ISB: ca. 534,- €/Jahr

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

BV Heepen, 13.09.2018; TOP 28; nö

Aufstellungsbeschluss:

BV Heepen, 28.11.2019, TOP Ö12

StEA, 03.12.2019, TOP Ö 20.2, Drucksachen-Nr. 9615/2014-2020

Entwurfsbeschluss:

BV Heepen, 07.10.2021, TOP Ö8

StEA, 02.11.2021, TOP 20,2 Drucksachen-Nr. 2296/2020-2025

erneuter Entwurfsbeschluss:

BV Heepen: 20.04.2023, TOP Ö6.1

StEA, 02.05.2023, TOP 4.10, Drucksachen-Nr. 5365/2020-2025

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können auf dem Gelände der evang.-luth. Kirche ca. 25 - 30 Wohneinheiten entstehen. Es sollen mindestens 25% mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:**Die Bezirksvertretung Heepen und der Stadtentwicklungsausschuss empfehlen, der Rat der Stadt Bielefeld beschließt:**

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. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit unter der lfd. Nr. 1a, 1b, 1d, 1f, 1h, 1j zum Entwurf werden gemäß **Anlage A2 Punkt 1** zur Kenntnis genommen.
Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit lfd. Nr. 1c, 1e, 1g, 1i zum Entwurf wird gemäß **Anlage A2 Punkt 1** nicht gefolgt.
Die Stellungnahmen der Deutschen Bahn AG – DB Netz (lfd. Nr. 2.5c), der Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 (lfd. Nr. 2.7a, 2.7b), der Deutschen Telekom Technik GmbH (lfd. Nr. 2.10a-d), der Stadtwerke Bielefeld (lfd. Nr. 2.12) und der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW e.V. (lfd. Nr. 2.37a, 2.37e-g, 2.37i) zum Entwurf werden gemäß **Anlage A2 Punkt 2** zur Kenntnis genommen.
Der Stellungnahme der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW e.V. (lfd. Nr. 2.37b, 2.37d) zum Entwurf wird gemäß **Anlage A2 Punkt 2** gefolgt.
Der Stellungnahme der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW e.V. (lfd. Nr. 2.37c, 2.37h) zum Entwurf wird gemäß **Anlage A2 Punkt 2** nicht gefolgt.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes werden gemäß **Anlage A2 Punkt 3 beschlossen**.
4. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit (lfd. Nr. 1a-e, 1g, 1i, 1k, 1m) zur erneuten Beteiligung werden gemäß **Anlage A3 Punkt 1** zur Kenntnis genommen.
Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit (lfd. Nr. 1f, 1h, 1j, 1l) wird gemäß **Anlage A3 Punkt 1** nicht gefolgt.
Die Stellungnahmen der Bezirksregierung Detmold (lfd. Nr. 2.7a-c), der Deutschen Telekom (lfd. Nr. 2.10a), der Vodafone NRW GmbH (lfd. Nr. 2.11a) und der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW e.V. (lfd. Nr. 2.36a, 2.36e, 2.36f) werden gemäß **Anlage A3 Punkt 2** zur Kenntnis genommen.
Die Stellungnahme der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW e.V. (lfd. Nr. 2.36d, 2.36g) wird gemäß **Anlage A3 Punkt 2** zurückgewiesen.
Der Stellungnahme des LWL – Archäologie für Westfalen (lfd. Nr. 2.29a) wird **gemäß Anlage A3 Punkt 2** gefolgt.
5. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes werden gemäß **Anlage A3 Punkt 3 beschlossen**.
6. Der Bebauungsplan Nr. III/A 19 "Kanzelstraße/Studiostraße" für das Gebiet südlich der Kafkastraße und nördlich der Studiostraße mit dem Gelände der evangelischen Kirche Altenhagen wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung wird zur Kenntnis genommen.
7. Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB bereitzuhalten.

Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes beruht auf einer privaten Initiative zur Realisierung einer Nachverdichtung im Ortsteil Altenhagen innerhalb einer festgesetzten Gemeinbedarfsfläche. Der Investor hat sich vertraglich 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.

Die im Plangebiet möglichen 25 - 30 Wohneinheiten erzeugen einen zusätzlichen öffentlichen Spielflächenbedarf. Für die Aufwertung eines südlich angrenzenden Spielplatzes fallen nach derzeitiger Ermittlung Kosten in Höhe von 43.200 € an. Diese werden vom Investor vollständig getragen. Die Übernahme der Kosten wurde vertraglich innerhalb des zum Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrages gesichert. Die Folgekosten für den Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld belaufen sich für die Pflege / Unterhaltung des Spielplatzes auf etwa 3.024 € / Jahr. Für das Umweltamt ergeben sich dadurch jährliche Pacht- und Mietzahlungen von ca. 534 € / Jahr an den Immobilienservicebetrieb.

Geförderter Wohnungsbau

Die Anwendung der 25%-Regelung für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau mit langfristiger Mietbindung wird in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld geregelt. Damit sollen von insgesamt ca. 25 - 30 neuen Wohneinheiten auf dem Kirchengelände mindestens 25 % mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet werden. Der förderpflichtige Anteil beläuft sich somit auf mindestens 7 Wohneinheiten.

Baulandstrategie

Diese Planung wurde bereits als Vorhaben von besonderer Bedeutung am 13.09.2018 in der Bezirksvertretung Heepen und damit deutlich vor dem Grundsatzbeschluss „Bielefelder Baulandstrategie“ (Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3) vorgestellt, so dass dieser hier keine Anwendung findet.

Stadtklimaverträglichkeit

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Bielefeld weist für das Plangebiet keinen Sanierungsbedarf sowie einen Kaltluftwirkbereich innerhalb der Bebauung aus. Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung sind in der Abwägung und Ausgestaltung des städtebaulichen Entwurfs eingeflossen.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte

zu 1.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden am 03.12.2019 durch den Stadtentwicklungsausschuss gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden wurde vom 20.12.2019 - 10.02.2020 durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 20.01. - 07.02.2020 durchgeführt.

Nach Auswertung der in diesem Verfahrensschritt vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/A19 weiter ausgearbeitet. Hierbei wurden die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren, soweit erforderlich, berücksichtigt und in die Planunterlagen eingearbeitet. Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung werden nach Themenbereichen geordnet mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der **Anlage A1** der Vorlage wiedergegeben.

Darüber hinaus wurde ein Fachgutachten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) erstellt und das Ergebnis entsprechend im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

zu 2. - 3.:

Der Entwurfsbeschluss wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 02.11.2021 gefasst. Die Entwurfsoffenlage gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 03.01.2022 - 03.02.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 08.12.2021 um Stellungnahme bis zum 21.01.2022 gebeten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Zum Bebauungsplan wurden aus der Öffentlichkeit im Wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen zu:

- den geplanten Dachformen
- der Anordnung der Baufelder
- der Begrenzung der Breite der Baukörper

Die Anregungen sind in ausführlicher Form in **Anlage A2 Punkt 1** dargestellt.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden neben allgemeinen und redaktionellen Hinweisen im Wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen zu:

- dem Artenschutz
- der Geschossigkeit der geplanten Gebäude
- den Schottergärten bzw. exotischen Arten

Die Anregungen sind in ausführlicher Form in **Anlage A2 Punkt 2** dargestellt.

Die von den verwaltungsinternen Fachabteilungen vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden, soweit erforderlich, in die Planunterlagen aufgenommen. Zum Teil wird den Anregungen und Bedenken nicht gefolgt. Das Ergebnis ist im Einzelnen aus der **Anlage A2 Punkt 3** ersichtlich.

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen hatten Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung, da sich im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes nach der Offenlage die Zweckbestimmung der Verkehrsfläche geändert hat. Aus einer öffentlichen Verkehrsfläche wurde eine private. Um die Durchwegbarkeit für die Öffentlichkeit trotzdem sicherzustellen, wurde ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Somit war ein erneuter Beteiligungsschritt erforderlich.

zu 4. – 5.:

Der erneute Entwurfsbeschluss wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 02.05.2023 gefasst. Die erneute Entwurfsoffenlage gem. § 4a (3) und § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 21.07.2023 – 28.08.2023 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a (3) und § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 11.07.2023 um Stellungnahme bis zum 23.08.2023 gebeten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Zum Bebauungsplan wurden aus der Öffentlichkeit im Wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen zu:

- dem städtebaulichen Konzept
- der Anordnung der Baufelder
- Grün- und Freiflächen

Die Anregungen sind in ausführlicher Form in **Anlage A3 Punkt 1** dargestellt.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden neben allgemeinen und redaktionellen Hinweisen im Wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen zu:

- der Entwässerung
- dem Verkehr
- der nachhaltigen Energieerzeugung

Die Anregungen sind in ausführlicher Form in **Anlage A3 Punkt 2** dargestellt.

Die von den verwaltungsinternen Fachabteilungen vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden, falls erforderlich, in die Planunterlagen aufgenommen. Zum Teil wird den Anregungen und Bedenken nicht gefolgt. Das Ergebnis ist im Einzelnen aus der **Anlage A3 Punkt 3** ersichtlich.

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen haben ausschließlich redaktionellen oder klarstellenden Charakter. Die Grundzüge der Planung werden durch die Anpassungen nicht berührt. Es war daher kein erneuter Beteiligungsschritt erforderlich.

zu 6. – 7.:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kirchliche Einrichtung“ und im Norden zu einem kleineren Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Die in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiete lassen sich aus der FNP-Darstellung nicht entwickeln. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst. Ziel der Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung als Wohnbaufläche.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung den Bebauungsplan Nr. III/A 19 "Kanzelstraße / Studiostraße" für das Gebiet südlich der Kafkastraße und nördlich der Studiostraße mit dem Gelände der evangelisch-lutherischen Kirche Altenhagen gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist anschließend gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen und zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte

Anlass und Ziele der Planung

Anlass für die Planung ist, dass die vorhandenen kirchlichen Gemeinbedarfseinrichtungen zwischen Kanzelstraße und Studiostraße im Stadtteil Altenhagen perspektivisch weitestgehend nicht mehr für kirchliche Zwecke genutzt werden und ein Bedarf für eine Jugendeinrichtung und einen Kindergarten an diesem Standort absehbar nicht erkennbar ist. Da das Umfeld der Einrichtungen wohnbaulich geprägt ist und innerhalb der Stadt Bielefeld und im Stadtteil Altenhagen ein hoher Bedarf an Wohnraum besteht, sollen die Flächen zukünftig primär einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

In diesem Zusammenhang sollen mit Blick auf zusätzliches Nachverdichtungspotential dem ehemaligen Standort der Kirche Altenhagen Wohnnutzungen hinzugefügt werden. Ein Kirchturm, der als identitätsstiftendes Element angesehen wird, soll in Verbindung mit einem neuen Gemeindesaal weiterhin für kirchliche Zwecke zur Verfügung stehen und somit erhalten werden. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet erlaubt einerseits den Bestand mit einer ergänzenden untergeordneten kirchlichen Nutzung und erhöht andererseits die Flexibilität bei den Nutzungen und ermöglicht eine Erweiterung für das Wohnen.

Der angestrebten Umnutzung und Umstrukturierung in Richtung Wohnungsbau steht die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/A 1 entgegen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist deshalb die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ erforderlich.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Im nördlichen Teil des Plangebietes soll maximal zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldach entstehen. Die Erschließung erfolgt zum einen über die Kafkastraße aus nördlicher Richtung und zum anderen über die Kanzelstraße aus südlicher Richtung. Der dadurch anfallende Stellplatzbedarf soll über Stellplätze oder Garagen auf den Privatgrundstücken nachgewiesen werden.

Durch eine Verbreiterung des Weges im nördlichen Teil des Plangebietes sollen zusätzliche rückwärtige Baufenster eine größere Anzahl von Wohneinheiten ermöglichen. Die Stellplatzanlage an der Kanzelstraße soll erhalten bleiben und künftig den Stellplatzbedarf der kirchlichen Einrichtung im südlichen Teil des Plangebietes decken. Zusätzlich soll der Bestand im nördlichen Teil des Plangebietes planungsrechtlich gesichert werden.

Das Konzept ist insgesamt auf eine behutsame Nachverdichtung innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ausgelegt. Südlich der Kanzelstraße befasst sich der Entwurf mit einer neuen Platzbebauung. Dabei sollen nach dem Abriss der bestehenden Gebäudekörper vier einzelne orthogonal zueinanderstehende neue Baukörper entstehen, die eine Platzsituation bilden. Ausgerichtet sind sie an der seitlichen Grundstücksgrenze, um eine orthogonale Form realisieren zu können. Eine unverhältnismäßige Einsichtnahme auf die Nachbargrundstücke ist dabei nicht zu erwarten, auch im Vergleich zum vorherigen und umliegenden Bestand. Das Pfarrhaus und der Kirchturm sollen bestehen bleiben. In Verbindung mit der Ausbildung eines Platzes inmitten des Gebietes soll eine zentrale Querung des Plangebietes ermöglicht werden. Mit dem Erhalt des Kirchturmes und einem geplanten Anbau sollen weiterhin kirchliche Veranstaltungen ermöglicht werden. Der dadurch anfallende Stellplatzbedarf soll zum einen auf den Grundstücken und zum anderen über die Stellplatzanlage nördlich der Kanzelstraße abgewickelt werden.

Ziel ist es, im Plangebiet durch die geplanten Neubauten neuen Wohnraum zu schaffen, der sich in Form und Nutzung in das städtebauliche Umfeld einfügt und den Charakter des Quartiers nicht wesentlich verändert und gleichzeitig aber auch eine eigene Adresse über die neue Platzsituation mit dem Kirchturm entwickelt. Insgesamt soll so die Bedeutung des Ortes bzw. die vergangene Nutzung an dieser Stelle markiert und gleichzeitig gewürdigt werden. Die Erschließungen der Neubauten erfolgen über die jeweils angrenzenden öffentlichen Straßen.

<p>Moss Beigeordneter</p>	<p>Bielefeld, den</p>
-------------------------------	-----------------------

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A1

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 4 (1) und 13a (3) Nr. 2 BauGB

- Gestaltungsplan, Variante 1 und 2 – Vorentwurf (Stand: Oktober 2019), Verkleinerung
- Nutzungsplan, Variante 1 und 2 – Vorentwurf (Stand: Oktober 2019), Verkleinerung
- Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 4 (1) und 13a (3) Nr. 2 BauGB
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

Stand: Entwurf; August 2021

A2

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

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

Stand: Satzung; Juli 2022

A3

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“

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

Stand: Satzung; Juli 2024

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“

Bebauungsplan

- Übersichtsplan
- Nutzungsplan, Gestaltungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Stand: Satzung; Juli 2024

C

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19
„Kanzelstraße / Studiostraße“**

Begründung

Stand: Satzung; Juli 2024

D

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

Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der
Berichtigung

Stand: September 2024

E

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19
„Kanzelstraße / Studiostraße“**

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: Juni 2020