

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	28.11.2019	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	03.12.2019	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br39 „Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg“ für das Gebiet nördlich der Braker Straße, südöstlich der Straße Wefelshof und westlich einschließlich der Straße Ziemannsweg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**  
**- Stadtbezirk Heepen -**  
**2. Entwurfsbeschluss**

**Betroffene Produktgruppe**

110902 Teilräumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

Änderung bestehenden Planungsrechts

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

Mögliche jährliche Folgekosten für:

- aufzuwertender Spielplatz: Unterhaltung ca. 450 €/Jahr und Miete/Pacht ca. 80 €/Jahr
- Schülerbeförderung: 550 €/Jahr

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

**Hinweis:**

Bezeichnung des B-Planes war im bisherigen Verfahren 3. Änderung B-Plan Nr. III/Br1 "Wefelshof".

BV-Heepen, 27.11.2014, TOP 9 (Ö), StEA, 02.12.2014, TOP 14.2 (Ö), Drucks.- Nr. 0526/2014-2020  
 BV-Heepen, 01.10.2015, TOP 6 (Ö), StEA, 03.11.2015, TOP 19.1 (Ö), Drucks.- Nr. 2037/2014-2020  
 BV-Heepen, 12.10.2017, TOP 5.2 (Ö), StEA, 17.10.2017, TOP 4.2 (Ö), Drucks.- Nr. 5167/2014-2020  
 BV-Heepen, 24.01.2019, TOP 6 (Ö), StEA, 29.01.2019, TOP 18.2 (Ö), Drucks.- Nr. 7791/2014-2020

**Hinweis:**

Bei der Umsetzung der Planung können maximal acht neue Wohnungen in vier Einzelhäusern entstehen, von denen ein Gebäude öffentlich gefördert wird.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg" für das Gebiet nördlich der Braker Straße, südöstlich der Straße Wefelshof und westlich einschließlich der Straße Ziemannsweg wird mit dem Text und der Begründung als 2. Entwurf (erneuter Entwurf) beschlossen.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, erneut öffentlich auszulegen. Die erneute Offenlegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Parallel zur erneuten Offenlegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Nachverdichtung im Ortsteil Brake innerhalb eines bestehenden Wohngebiets. 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.

Für erforderliche Erschließungsmaßnahmen soll mit dem Investor bis zum Satzungsbeschluss ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden.

Die neu entstehenden 8 Wohneinheiten lösen einen zusätzlichen Spielflächenbedarf von 72 m<sup>2</sup> aus. Für den finanziellen Ausgleich des Spielflächenbedarfs wird eine Ablösezahlung von 6.480 € fällig. Durch die Aufwertung des Spielplatzes erhöhen sich die laufenden Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetrieb um ca. 450 €/a sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um ca. 80 €/a. Die Kosten für die Aufwertung einer Spielfläche in der Umgebung sind vom Investor zu tragen.

Für jedes zusätzliche Kind ergeben sich aufgrund der heutigen Preise für den ÖPNV Fahrtkosten von etwa 550€/a für Schulfahrten zu weiterführenden Schulen.

Weitere unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht.

### **Baulandstrategie**

Der Rat der Stadt hat am 06.06.2019 den Grundsatzbeschluss gefasst, dass zur Entwicklung von Bauland künftig die Baulandstrategie anzuwenden ist. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurde bereits im Jahr 2014 vor dem Grundsatzbeschluss zur Baulandstrategie formell eingeleitet. Gemäß Anlage 3 zur Beschlussvorlage (Drucksachenummer: 8656/2014-2020) ist die Baulandstrategie für das laufende Verfahren nicht anzuwenden.

### **Geförderter Wohnungsbau**

Die 25% Quote zum geförderten Wohnungsbau wird umgesetzt. Auf den Flächen des Investors können maximal acht Wohnungen in vier Einzelhäusern entstehen. Ein Wohngebäude soll öffentlich gefördert werden. Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

zu 1.):

Die Bezirksvertretung Heepen hat am 24.01.2019 und der Stadtentwicklungsausschuss hat am 29.01.2019 den Entwurfsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes 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 23.04.2019 bis einschließlich dem 23.05.2019.

Ebenfalls im Frühjahr 2019 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Diese wurden mit Schreiben vom 03.04.2019 gebeten bis zum 15.05.2019 Stellung zu der Planung zu nehmen.

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit haben sich unter anderem auf Stellplätze, Bürgersteige, Verkehrsaufkommen und Überflutungsschutz bezogen. Planänderungen haben sich aufgrund der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit nicht ergeben. Die während des o.g. Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise der Fachbehörden und der Träger öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass sich noch Anpassungen an den Planunterlagen ergeben haben. Aufgrund der zwischenzeitlichen Einführung eines neuen Verkehrsmodells bei der Stadt hat sich die Datengrundlage für das schalltechnische Gutachten geändert. Dieses wurde daraufhin aktualisiert. Die Aktualisierung hat dazu geführt, dass sich die Lärmpegelbereiche verschoben haben und diese entsprechend im Bebauungsplan angepasst wurden. Die Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Hinweise insbesondere zum Artenschutz und zum Verlauf von Leitungstrassen vorgetragen. Die vollständigen Inhalte sind in der Anlage A wiedergegeben. Die städtischen Fachämter haben unter anderem Hinweise zur Oberflächengestaltung der Baukörperfassaden, zu Regelungen zum erhaltenswerten Baumbestand und zum Stadtklima gegeben. Die Anpassungen, die aus den Stellungnahmen der Fachämter resultieren, sind in der Anlage A in zusammengefasster Form aufgeführt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Anpassungen berührt. Es ist daher ein erneuter Beteiligungsschritt erforderlich.

Zu 2./3.)

Wenn der vorliegende Bebauungsplan Nr. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg" erneut als Entwurf beschlossen wird, werden die Planunterlagen gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB einschließlich der umweltbezogenen Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung können die Planunterlagen von jedermann eingesehen sowie Hinweise und Anregungen zu der Planung vorgetragen werden. Anhaltspunkte die Auslegungsfrist zu verlängern liegen hier aufgrund der geringen Plangebietsgröße, den wenigen entstehenden Wohngebäuden und der abgestimmten Gutachten nicht vor. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgen.

Zu 4.)

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 wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung soll im zentralen und nördlichen Teilbereich allgemeines Wohngebiet und im südlichen Teilbereich entlang der Braker Straße Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Im Süden weicht der Bebauungsplan somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde.

Der FNP soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung des südlichen Teilbereichs als „Gemischte Baufläche“.

## **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

### Anlass und Ziele der Planung

Ein Vorhabenträger beabsichtigt auf einer Teilfläche im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes III/Br 1 eine ergänzende Wohnbebauung aus vier Einfamilienhäusern auf einer verbliebenen Restfläche im Ortskern Brake umzusetzen. Städtebaulich wird eine Aktivierung der bislang noch unbebauten Restfläche zu Wohnbauzwecken befürwortet. Die angestrebte bauliche Ergänzung des Wohngebiets kann zur gesetzlich unterstützten Innenentwicklung im Siedlungsbestand beitragen, indem vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet sowie zusätzlicher Wohnraum im Ortskern geschaffen wird. Die mögliche bauliche Ergänzung soll sich dabei an den gewachsenen kleinteiligen Strukturen der nördlichen Umgebung orientieren. In der Ursprungsplanung werden für den überplanten Bereich zum Maß der baulichen Nutzung keine Vorgaben getroffen, die aus heutiger Sicht geeignet sind hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung umzusetzen. Gleichzeitig wird die Bebauungsplanaufstellung zum Anlass genommen den baulichen Bestand zwischen der Braker Straße im Süden, der Straße Wefelshof im Westen und der Straße Ziemannsweg im Osten entsprechend heutiger Zielvorstellungen zu überplanen und planungsrechtlich abzusichern. Ziel ist es, maßvolle Aus-/Anbauten der (Wohn-)Gebäude zuzulassen, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügen. Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Nutzungsmaße sollen angepasst und die überbaubaren Flächen insgesamt neu geordnet werden. Dazu soll der Bebauungsplan Nr. III/Br39 „Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg“ neu aufgestellt werden.

### Allgemeines und Verfahren

Das Plangebiet der Neuaufstellung mit der Bezeichnung B-Plan Nr. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg" liegt im Ortskern von Brake in der Nähe des Bahnhofes Brake. Die Fläche des Änderungsbereiches beläuft sich auf ca. 1,3 ha, die Flurstücke für eine potentielle Nachverdichtung nehmen davon eine Fläche von ca. 0,3 ha ein.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 03.11.2015, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 01.10.2015, ergänzend zum Aufstellungsbeschluss einen Grundsatzbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Br1 "Am Wefelshof" jetzt Neuaufstellung mit der Bezeichnung B-Plan Nr. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg" gefasst. Hier wurde anhand von drei verschiedenen Bebauungsvarianten die Weiterführung des Verfahrens auf Grundlage eines Bebauungskonzepts mit vier kleineren Einzelhäusern für die nachzuverdichtende Fläche am Ziemannsweg beschlossen. Soweit aus städtebaulichen Gründen sinnvoll und vertretbar, wurden die im Verfahren eingegangenen Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in die Planunterlagen zum 1. Entwurf eingearbeitet bzw. berücksichtigt.

### Städtebauliches Konzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die neu geplanten Gebäude sollen hinsichtlich ihrer Erscheinungsweise „1 ½“ –geschossig mit geneigten Dächern umgesetzt werden. Planungsrechtlich sollen zwei Vollgeschosse ermöglicht werden, wobei das zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachraum vorgesehen ist. Nach dem städtebaulichen Gestaltungskonzept sollen die Grundstücksgrößen voraussichtlich zwischen etwa 450 m<sup>2</sup> und 580 m<sup>2</sup> liegen.

Die Erschließung soll über die Straße Ziemannsweg erfolgen, die weiter nördlich an die Straße Wefelshof und südlich an die Braker Straße anbindet. Die Straße Ziemannsweg ist im nördlichen Bereich verkehrstechnisch als Einbahnstraße geregelt, sodass eine Durchfahrt lediglich von Süden nach Norden möglich ist. Die innere Erschließung der bisherigen Freifläche soll durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld und der Ver- und

Entsorgungsträger festgesetzt werden. Am westlichen Ende wird die Fläche aufgeweitet, damit sie als Wendemöglichkeit für PKW genutzt werden kann.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche wird der Ziemannsweg an der Zufahrt zum geplanten Erschließungsstich auf 5,0 m ausgeweitet, damit hier für Begegnungsverkehre künftig eine ausreichende Straßenbreite besteht. Die Braker Straße sowie die Straße Wefelshof sind ausgebaut und können den zusätzlichen Verkehr, der durch die kleinteilige Wohnbebauung entsteht, aufnehmen.

Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder offene Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Teile des Plangebietes insbesondere entlang der Braker Straße sind durch Verkehrslärm lärmvorbekastet. Zum Immissionsschutz wurde ein Gutachten erstellt. Der Gutachter hat Lärmpegelbereiche ermittelt. Auf Grundlage der Lärmpegelbereiche werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um verträgliche Innenschallpegel in den Gebäuden zu erreichen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen entlang der Braker Straße in der Bestandssituation aufgrund der dicht am Straßenraum angeordneten Gebäude nicht in Betracht.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**A****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br39  
„Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg“**

- Nutzungsplan Entwurf (Verkleinerung)
- Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stand: 2. Entwurf; Oktober 2019

**B****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br39  
"Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg"**

- FNP-Berichtigung

Stand: 2. Entwurf; Oktober 2019

**C****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br39  
"Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg"**

- Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise
- Signaturen der Katastergrundlage und sonstige Planzeichen

Stand: 2. Entwurf; Oktober 2019

**D****Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br39  
"Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg"**

- Begründung

Stand: 2. Entwurf; Oktober 2019