

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Senne</b>	16.01.2020	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	28.01.2020	öffentlich

<b>Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)</b>	
<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 61 „Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“ für das Gebiet östlich der Windelsbleicher Straße, nördlich der Straße Am Waldbad im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB)</b></p> <p><b>- Stadtbezirk Senne -</b></p> <p><b>Aufstellungsbeschluss</b>  <b>Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB</b></p>	
<b>Betroffene Produktgruppe</b>	
11 09 02 Teilräumliche Planung	
<b>Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen</b>	
Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss	
<b>Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan</b>	
Keine	
<b>Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)</b>	
<p><u>Hinweis:</u>                  Bei der Umsetzung der Planung können im Geschosswohnungsbau ca. 6-10 WE (Wohneinheiten) und im Einfamilienhausbau 18 WE entstehen.                  Von den insgesamt ca. 24-28 WE sollen ca. 6-10 WE (25-35%) mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.</p>	
<b>Beschlussvorschlag:</b>	
<p>1. Der Bebauungsplan Nr. I/S 61 „Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“ für das Gebiet östlich der Windelsbleicher Straße, nördlich der Straße Am Waldbad ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Nutzungsplan vorgenommene Umrandung verbindlich.</p>	
<b>Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)</b>	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan (FNP) soll in Wege der Berichtigung angepasst werden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines privaten Investors veranlassten Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes durch ein externes Stadtplanungsbüro werden durch den Investor getragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Weitere Kosten entstehen voraussichtlich nicht.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Hauptziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 61 „Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“ ist es, eine Nachfolgenutzung für die derzeit brachliegenden Flächen zu ermöglichen. Die vorhandenen Gebäude (ehem. Wohngebäude, Gewerbebauten, Garagen) sollen vollständig zurückgebaut und das Areal einer neuen Nutzung und Bebauung zugeführt werden.

Die Deutsche Reihenhäuser AG als Investor sieht auf dem überwiegenden Teil des Plangebietes die Errichtung eines Wohnparks, bestehend aus 18 Reihenhauseinheiten, vor. Daneben soll im westlichen Teilbereich ein weiteres Mehrfamilienhaus durch einen privaten Investor unmittelbar an der Windelsbleicher Straße entstehen.

Das vorhandene Mehrfamilienhaus Windelsbleicher Straße 213 wird zur sinnvollen Arrondierung des räumlichen Geltungsbereichs in den Bebauungsplan einbezogen.

Auf der für die genannte wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Fläche besteht kein Planungsrecht im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) (rechtsverbindlicher Bebauungsplan). Zur Umsetzung der angestrebten Siedlungsentwicklung ist es daher erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll der anhaltenden Wohnungsnachfrage in Bielefeld durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Auf der Grundlage des erarbeiteten Vorentwurfes zum Bebauungsplan und den in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB soll parallel dazu erfolgen.

## **Geförderter Wohnungsbau und Baulandstrategie**

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 2019 bis 2022 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 25% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden.

Mit der Projektierung des geplanten Bauvorhabens, wie oben beschrieben, werden voraussichtlich bis zu 30 % der neuen Wohnungen den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus entsprechen.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 11.07.2019 den Beschluss zur Umsetzung der sogenannten Baulandstrategie gefasst (Drucksachen Nr. 8656/2014-2020).

Das vorliegende Projekt fällt unter die Planungen, die nicht unter die Baulandstrategie fallen, weil die bisher bereits in der BV beraten wurden und auf Zustimmung gestoßen sind (Anlage 3.1 der Baulandstrategie).

Im vorliegenden Fall wurden der BV seit 2017 mehrfach Varianten der Bebauung vorgetragen (u. A. 02.05.2019 TOP 17 nicht-öffentlich).

## **Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:**

### Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung ist im Bebauungsplan die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung der Fläche des Plangebietes als „Wohnbaufläche“.

### Örtliche Gegebenheiten

Der Planbereich liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Stadtteils Windelsbleiche und ist in wesentlichen Teilen von ehemals gewerblich genutzten Gebäuden und einem Gehölzaufwuchs bzw. einer brachgefallenen Gartenfläche bestimmt. Die Plangebietsfläche ist bereits zum Teil bebaut bzw. weist großflächig versiegelte Betriebsflächen auf. Eine Nutzung findet sich derzeit nur im zweigeschossigen Wohngebäude Windelsbleicher Straße 213 und der zugehörigen Garagen im Süden. Aufgrund des Leerstandes und der zunehmenden Verwahrlosung der übrigen Flächen ist das Gelände als städtebaulicher Missstand zu werten.

Die angrenzende Bebauung entlang der Windelsbleicher Straße ist durch eine Mischung von Einfamilienhäusern und Mietwohnungsbau sowie einzelnen, gewerblich genutzten Gebäuden und Grundstücken charakterisiert. Im Umfeld des Planbereiches befinden sich an der Windelsbleicher Straße verschiedene Geschäfte zur Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfes, im Umfeld sind Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten und Kirche vorhanden.

Im Osten grenzt die Bahnstrecke Bielefeld- Paderborn an.

### Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Auf den in der Verfügungsberechtigung des Investors stehenden Teilfläche wird die Errichtung von 18 Einfamilienhäusern in Form von Reiheneigenheimen in offener Bauweise angestrebt. Vorgesehen sind zwei Haustypen mit 120 m<sup>2</sup> und 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für die gesamte Baumaßnahme ist keine Realteilung, sondern die Bildung einer Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) vorgesehen. Sämtliche Erschließungsflächen und -anlagen verbleiben im Besitz der Eigentümergemeinschaft. Die 4 geplanten Gebäudegruppen bestehen aus drei bis maximal fünf Reiheneigenheimen. Die Gebäude werden in zweigeschossiger Bauweise mit einem geneigten Dach ausgeführt.

Im nordwestlichen Planbereich ist auf einem Grundstück an der Windelsbleicher Straße (Flurstück 331) die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit bis zu 3 Vollgeschossen und einem weiteren Nichtvollgeschoss vorgesehen. In diesem Gebäude können ca. 6 - 10 Wohneinheiten untergebracht werden, so dass im Plangebiet insgesamt ca. 24 bis 28 Wohneinheiten realisiert werden.

Im südwestlichen Planbereich befindet sich das Mehrfamilienhaus Windelsbleicher Straße 213 (Flurstück 592). Hier ist keine Neubebauung vorgesehen, so dass der bauliche Bestand planungsrechtlich bestätigt wird.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:****A**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 61 „Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“**

- **Abgrenzungsplan**
- **Gestaltungsplan (Vorentwurf)**
- **Nutzungsplan mit Rechtsgrundlagen, textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise (Vorentwurf)**

**B**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 61 „Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“**

- **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**