

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	28.01.2021	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.02.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ für das Gebiet südlich der Arminstraße, nordöstlich der Bahntrasse des Haller Willem sowie des Haller-Willem-Patt und westlich der Bebauung im Westen der Ottostraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Stadtbezirk Brackwede -

Aufstellungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Aufstellungsbeschluss: BV Brackwede am 27.02.2014 / StEA am 18.03.2014 / Drucksachen-Nr. 6693/2009-2014

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können ca. 55 – 75 neue Wohneinheiten entstehen. Von diesen Wohneinheiten sollen 25 % mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Das mit Aufstellungsbeschluss vom 18.03.2014 eingeleitete Verfahren für den Bebauungsplan Nr. I/Q 25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ (Drucksachen-Nr. 6693/2009-2014) wird eingestellt.
2. Der Bebauungsplan Nr. I/Q25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ für das Gebiet südlich der Arminstraße, nordöstlich der Bahntrasse des Haller Willem sowie des Haller-Willem-Patt und westlich der Bebauung im Westen der Ottostraße ist im Sinne des § 30 Bau-gesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Bebauungsplanvorentwurf vorgenommene Abgrenzung verbindlich.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Erstaufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
5. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.
6. Für den Bebauungsplan Nr. I/Q25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ ist die Bielefelder Baulandstrategie eingeschränkt anzuwenden.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt entstehen durch die auf private Initiative veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor. Vom Vorhabenträger sind auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten (z. B. Schallschutz) sowie für ggf. anfallende vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen (z. B. zum Anschluss des Vorhabens an die angrenzenden Straßen) zu übernehmen.

Geförderter Wohnungsbau

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. Auf Grundlage der Planung ergibt sich zum Stand Vorentwurf für die geplanten Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser das Potenzial von insgesamt ca. 55 – 75 Neubauwohnungen. Von den zu erwartenden Wohneinheiten sollen 25 % öffentlich gefördert werden. Zur Umsetzung und Sicherung der Quote werden zum Satzungsbeschluss vertragliche Regelungen getroffen.

Stadtklimaverträglichkeit

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Bielefeld weist für das Plangebiet größtenteils eine Fläche aus, für die eine bauliche Entwicklung bei entsprechenden optimierenden Maßnahmen möglich ist. Für kleinere Flächen im Plangebiet wurden Bereiche ohne Sanierungsbedarf sowie Flächen mit 1. und 2. Schutzpriorität dargestellt. Inwieweit Maßnahmen notwendig werden, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:**zu 1.**

Bereits im Jahr 2014 wurde mit der Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/ Q 25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ begonnen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung an diesem Standort zu ermöglichen. Die Entwicklung des Plangebiets wird nunmehr durch einen neuen Investor aufgenommen. Aufgrund der vergangenen Zeit empfiehlt sich in diesem Zusammenhang das ursprüngliche Verfahren einzustellen.

zu 2.

Die innerhalb des Siedlungsbereichs von Quelle liegende Plangebietsfläche wird von den älteren Wohngebieten nördlich der Arminstraße, beidseits der Ottostraße und durch den östlichen Abschnitt der Straße Kupferheide umschlossen. Im Südwesten grenzen Bahntrasse und Haltepunkt des Haller Willems an. Ein Bebauungsplan gilt für diesen Bereich bislang nicht, eine Bebauung dieser im Siedlungszusammenhang verbliebenen Freifläche mit Wohnhäusern bietet sich stadtstrukturell grundsätzlich an. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich bereits als Teil der zusammenhängenden Wohnbauflächen in Quelle dar. Um die ca. 1,75 ha umfassende Fläche zur Schaffung von Wohnraum zu mobilisieren und im Rahmen der städtischen Planungsziele eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der bisherigen Siedlungslücke vorzubereiten, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25 notwendig.

zu 3.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25 dient der Mobilisierung einer verbliebenen Freifläche im Siedlungszusammenhang im Sinne des § 13a BauGB. Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG liegen nicht vor. Der Bebauungsplan Nr. I/Q 25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ soll somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

zu 4.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB kann bei der Anwendung des § 13a BauGB verzichtet werden. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird erwartet, dass die Planung aus Umweltsicht insgesamt vertretbar ist.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB kann im beschleunigten Verfahren grundsätzlich verzichtet werden; in einem solchen Fall ist der Öffentlichkeit dann die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen.

Die Bürger erhalten auf Grund der § 13 (3) Nr. 2 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme und Stellungnahme. Damit wird auch ohne einen Unterrichtungs- und Erörterungstermin gewährleistet, dass die Belange der Öffentlichkeit ermittelt und angemessen im Verfahren berücksichtigt werden. Die Durchführung eines Unterrichtungs- und Erörterungstermins kann aufgrund der bestehenden Covid-19-Pandemie sowie der damit einhergehenden Vermeidung von Kontakten in absehbarer Zeit nicht stattfinden und würde das Verfahren auf unbestimmte Zeit verzögern.

zu 5.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf Grundlage der vorgestellten Vorentwurfsplanung für die Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25 soll durchgeführt werden.

zu 6.

Der Bebauungsplan Nr. I/Q 25 „Wohngebiet Arminstraße/ Haller-Willem-Patt“ unterliegt eingeschränkt der Bielefelder Baulandstrategie.

(Gemäß Drucks.-Nr. 8656/2014-2020 „Bielefelder Baulandstrategie“ (S. 8 letzter Absatz) sind dies Projekte, wo der Verwaltung schriftliche Anfragen von Eigentümern, Projektentwicklern oder Investoren hinsichtlich einer Bebauung vorlagen oder entsprechende Gespräche mit der Verwaltung geführt wurden, die bis zum Grundsatzbeschluss des Rates zur Bielefelder Baulandstrategie nicht Gegenstand politischer Beratung waren und somit auch nur eingeschränkt unter die Regelung der Bielefelder Baulandstrategie fallen.)

Sofern von der Verwaltung zu der angefragten baulichen Entwicklung eine grundsätzlich positive Einschätzung gegeben wurde, sollten diese Projekte ohne kommunalen Zwischenerwerb weitergeführt werden. Einschränkend haben sich die Beteiligten aber im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu verpflichten, die Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld analog der Regelungen der Bielefelder Baulandstrategie umzusetzen. Dies beinhaltet, dass zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen für städtebauliche Maßnahmen bei (öffentlichen) Bedarfen im Plangebiet sowie zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, entsprechende Regelungen aufgenommen werden. Dies schließt Vereinbarungen zur Vergabe von vergünstigten Baugrundstücken ein. Die noch zu beschließenden Vergabekriterien werden als Arbeitsgrundlage hierzu dienen und sollen für 50 % der Grundstücke verabredet werden.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:**Anlass und Ziele der Planung**

Im Stadtgebiet besteht allgemein eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum in allen Marktsegmenten. Zur Deckung des erheblichen Wohnraumbedarfs ist ein breites Angebotspektrum an Wohnraum in verschiedenen Wohn-/Hausformen sowohl im freifinanzierten als auch im sozial geförderten Wohnungsbau notwendig. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ erfolgt hier mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu ermöglichen und eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen.

Die Zielsetzung einer Wohnbauentwicklung ist im Flächennutzungsplan bereits vorbereitet. Die Fläche weist mit Blick auf ihre Lage im Siedlungsgrundriss mit umgebender wohngeprägter Bebauung, dem unmittelbaren Anschluss an den Bahnhofpunkt des Haller Willems und weiteren ÖPNV-Angeboten im fußläufigen Umfeld sowie der räumlichen Nähe zu umliegenden Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und zum Versorgungszentrum von Quelle im Bereich der Carl-Severing-Straße grundsätzlich sehr gute Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung auf. Mit der Überplanung der ca. 1,75 ha großen Fläche kann der vorhandene Wohnsiedlungsbereich im Westen von Quelle sinnvoll nachverdichtet werden.

Auf Grundlage privater Entwicklungsabsichten wurde bereits vor einigen Jahren eine entsprechende Umsetzung angestrebt. Die damaligen Planungen waren auch Gegenstand der politischen Beratungen zu den verfahrenseinleitenden Beschlüssen sowie der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte. Anschließend waren jedoch zwischen den Planbeteiligten Fragen bzgl. des Immissionsschutzes offen geblieben, was dazu geführt hat, dass die Planungen nicht weiterverfolgt wurden. Inzwischen hat sich ein neuer Vorhabenträger die Verfügbarkeit der wesentlichen Plangebietsflächen gesichert und ein geändertes Plankonzept vorgelegt, auf dessen Grundlage das Planverfahren zur Schaffung von Wohnraum im Bereich Arminstraße / Haller-Willem-Patt neu aufgegriffen werden soll. Unter Zugrundelegung zwischenzeitlich geänderter Verkehrsdaten und Berechnungsgrundlagen ist auch ein neues Schallgutachten vorgelegt worden – nach den Ergebnissen ist eine wohnbauliche Nutzung möglich. Darauf aufbauend haben erste Vorabstimmungen mit dem Fachamt zu Lösungsmöglichkeiten in der Umsetzung stattgefunden. Eine Umsetzung des bereits seit einiger Zeit geplanten Wohngebiets unter Zugrundelegung der heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen wird die verbliebene siedlungsstrukturelle Lücke schließen und ist an diesem Standort städtebaulich folgerichtig.

Den Maßstab der künftigen Bebauung soll weiterhin die umliegende Siedlungsstruktur mit i. W. zweigeschossigen Wohngebäuden bilden. In Anlehnung an die umgebenden Nutzungsstrukturen soll ein allgemeines Wohngebiet einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen und

Folgeinfrastrukturen entwickelt werden. Vorgeschlagen wird eine voll zweigeschossige und durch Satteldächer geprägte Bebauung in offener Bauweise.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Das vom neuen Vorhabenträger vorgelegte Plankonzept berücksichtigt unterschiedliche Gebäudetypologien, um trotz der vergleichsweise geringen Flächengröße der Bedarfslage mit einem differenzierten Wohnungsangebot gerecht zu werden. Nach derzeitigem Planungsstand sollen auf der Fläche ca. 17 Baugrundstücke mit einer Größe zwischen ca. 300 und 500 m² für Einzel- und Doppelhäuser sowie drei Mehrfamilienhäuser untergerbacht werden. Darüber hinaus werden optionale Bau- und Erweiterungsmöglichkeiten für den erfassten Altanliegerbestand an der Arminstraße sowie für rückwärtig in den Geltungsbereich einbezogene Parzellen im Anschluss an die bebauten Grundstücke westlich der Ottostraße einschließlich der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigt.

Im Plangebiet soll nach Vorabstimmungen darüber hinaus der Bau einer dreizügigen Kindertagesstätte berücksichtigt werden, um diesbezügliche Versorgungskapazitäten im Stadtteil zu sichern. Die Möglichkeit eines zweigeschossigen Kita-Gebäudes einschließlich zugehöriger Freiflächen wird auf einer Teilfläche im westlichen Planbereich vorgeschlagen. Im weiteren Verfahren sind Flächenbedarf, bauliche Anforderungen und die Ausgestaltung der geplanten Kindertagesstätte weiter zu konkretisieren.

Aufgrund der Begrenzung des Gebiets durch die Bahntrasse des Haller Willems ist der verkehrliche Anschluss an die Arminstraße im Norden vorgegeben. Die langgestreckte Geometrie der Fläche entlang dieser von Ost nach West ausgerichteten Straße bietet gute Voraussetzungen der möglichst weitgehenden Ausrichtung von Gebäuden und Grundstücken in Richtung Süden und Südwesten mit energetischen Vorteilen und hohem Wohnwert. Die Erschließung wird als innere Ringstraße konzipiert, von der abzweigend eine fuß-/radläufige Verbindung zum Haller-Willem-Patt auf der Ostseite des Haltepunkts Quelle-Kupferheide und zu den südlich der Bahnanlagen liegenden Siedlungsteilen von Quelle führt. Damit wird die fuß-/radläufige Verbindung zwischen Arminstraße und dem Haltepunkt berücksichtigt und gesichert.

Das bisherige Plankonzept ist ausdrücklich als Vorentwurf zu verstehen, das im Planverfahren entsprechend der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren etc. weiterzuentwickeln ist.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25
„Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“**

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

Stand: Vorentwurf; November 2020

B**Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25
„Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke

Stand: Vorentwurf; November 2020