

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Senne</b>	25.03.2021	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	13.04.2021	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**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)**

- Stadtbezirk Senne -

### Entwurfsbeschluss

#### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Mögliche jährliche Folgekosten für:

- Schülerbeförderung: je Kind rund 550 €/Jahr (Zahl der Kinder derzeit nicht quantifizierbar)

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

##### Aufstellungsbeschluss

BV Senne 16.01.2020/ Stadtentwicklungsausschuss 28.01.2020 (Drucksachen-Nr. 9676/2014-2020)

Verzicht auf Informationsveranstaltung i.S.d. § 3 (1) BauGB

BV Senne 20.08.2020/ Stadtentwicklungsausschuss 01.09.2020 (Drucksachen-Nr. 11175/2014-2020)

##### Hinweis:

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.

#### Beschlussvorschlag:

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 wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 3 (2) BauGB mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen. Die Offenlegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

#### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

3. Parallel zur Offenlegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die, auf einer privaten Projektentwicklung veranlassten, Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld auf Kosten einer Vorhabenträgerin bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist hierzu geschlossen worden. Von dem Vorhabenträger sind auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten und für vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen zu tragen.

Darüber hinaus hat das zuständige Fachamt im Beteiligungsverfahren ermittelt, dass durch die Errichtung der neuen Wohneinheiten ein zusätzlicher Spielflächenbedarf ausgelöst wird. Dieser soll durch die Aufwertung des nahegelegenen Spielplatzes „Am Waldbad“ (ID-UWB 51043) gedeckt werden kann. Dazu hat der Vorhabenträger eine Zahlung von 24.950 € an die Stadt zu leisten.

Langfristig fallen für die Stadt Bielefeld ggf. jährliche Kosten für die Übernahme von Beförderungskosten an, für die Kinder aus dem Wohngebiet eventuell einen Anspruch haben (jeweils 550 €/Jahr pro Kind). Die Summe der zusätzlich entstehenden Fahrkosten lässt sich allerdings nicht verlässlich abschätzen, da die Zahl der Kinder, die eine Förderschule besuchen, stark variiert. Zudem befinden sich die Sekundarschulen in Bielefeld noch im Aufbau, so dass derzeit nicht abgeschätzt werden kann, wie viele Kinder von der Grundschule auf diese Schulform wechseln werden.

### **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 25-35 % 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 diese bisher bereits in der BV beraten wurden und auf Zustimmung gestoßen sind (*Anlage 3.1 der Baulandstrategie*).

## **Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:**

### **zu 1. / 2. / 3. /4.**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.01.2020 - nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Senne am 16.01.2020 - den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan I/S 61 „Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst.

Auf Grund der seit März 2020 geltenden Kontaktbeschränkungen der Covid-19-Pandemie konnte der Erörterungstermin bis dato nicht durchgeführt werden. Zur Vermeidung von Kontakten in der Covid-19-Pandemie sowie der nicht absehbaren Entwicklung wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 01.09.2020 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Senne am 20.08.2020 – beschlossen, auf den Erörterungstermin nach § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten. Die Bürger sollten stattdessen gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme und Stellungnahme erhalten.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten in der Zeit vom 14.09.2020 bis einschließlich dem 02.10.2020 im Bauamt der Stadt Bielefeld sowie im Internet eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.03.2020 um Stellungnahme bis zum 17.04.2020 gebeten.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 13a (3) und 4 (1) BauGB sind in der Anlage A der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus den Beteiligungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet. Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Zum Entwurf wurden Fachgutachten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Schallgutachten, Altlastenverdachtsflächenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung) erstellt, die der Entwurfserstellung zugrunde gelegt wurden.

Der Bebauungsplan ist nunmehr als Entwurf zu beschließen und gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Gründe für eine längere Auslegung liegen nicht vor. Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

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 ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Ziel der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung der Fläche des Plangebietes als „Wohnbaufläche“.

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

### Anlass und Ziele der Planung

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 Reiheneinheiten, 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 BauGB (rechtsverbindlicher Bebauungsplan). 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.

### 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 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.

Umweltprüfung

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung) handelt, soll der Bebauungsplan Nr. I/S 61 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sein.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

# A

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

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 4 (1) und 13 (3) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Teilnahmeverfahren /

Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

(Planungsstand: Januar 2021)

# B

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

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

(Planungsstand: Januar 2021)

# C

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

- **Begründung - Entwurf –**

(Planungsstand: Januar 2021)

# D

### **Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung §13a BauGB**

Informationen über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 1/2021 „Wohnbaufläche an der Windelsbleicher Straße“)

Schwarz-Weiß-Fassung

(Planungsstand: Januar 2021)

**Hinweis / Anmerkung:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ein Schallgutachten sowie eine Altlastenverdachtsflächenuntersuchung / Gefährdungsabschätzung erstellt. Die wichtigsten Inhalte und Ergebnisse der Gutachten sind in der Begründung erläutert. Die Gutachten werden zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB mit ausgelegt.