Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	09.09.2021	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	21.09.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“ für das Gebiet östlich der Niewaldstraße und nördlich der Straße Kusenweg im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
- Stadtbezirk Heepen -**

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.)

Grundsatzbeschluss: BV Heepen, 28.11.2019, TOP 11, öffentlich, Drucksachen-Nr. 9621/2014-2020
StEA, 03.12.2019, TOP 20.1, öffentlich, Drucksachen-Nr. 9612/2014-2020

Hinweis: Die Anwendung der 33%-Quote soll für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Bau-
gebiet Niewaldstraße in Form von geförderten Eigenheimen realisiert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/A18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“ für das Gebiet östlich der Niewaldstraße und nördlich der Straße Kusenweg ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plan-
gebiets ist die im Vorentwurf des Nutzungsplans vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a
(1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Für die Neuaufstellung 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.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative einer privaten Projektentwicklung veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes durch ein externes Stadtplanungsbüro werden durch den Vorhabenträger übernommen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist hierzu geschlossen worden.

Baulandstrategie:

Die Planung wurde bereits als Vorhaben von besonderer Bedeutung am 08.09.2016 in der Bezirksvertretung Heepen und damit vor dem Ratsbeschluss „Bielefelder Baulandstrategie“ vom 06.06.2019 vorgestellt, sodass dieser hier keine Anwendung findet.

Geförderter Wohnungsbau

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 2021 bis 2024 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen entsprechend des Ratsbeschlusses (Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025) in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 33% 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, scheint es berechtigt zu sein hiervon abzuweichen, da die städtebauliche Gestalt der näheren Umgebung eine Prägung aufweist, die mehrgeschossigen Wohnungsbau als Fremdkörper erscheinen lässt und sich nicht harmonisch einfügen würde. Eine Umsetzung der 33%-Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Baugebiet Niewaldstraße ist nur in Form von geförderten Eigenheimen sinnvoll. Neben dem großen Bedarf nach öffentlich geförderten Mietwohnungen besteht auch ein Bedarf an kostengünstigen und damit förderungsfähigen Eigenheimbau. Die Anwendung der 33%-Quote soll für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Baugebiet Niewaldstraße in Form von geförderten Eigenheimen realisiert werden.

Stadtklimaverträglichkeit:

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Bielefeld weist für das Plangebiet eine Fläche aus, für die eine bauliche Entwicklung bei entsprechenden optimierenden Maßnahmen möglich ist. Ein Großteil der Flächen wurde als Bereich ohne Sanierungsbedarf dargestellt, ein kleiner östlicher Teil wurde als Fläche mit 1. Schutzpriorität dargestellt.

Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“ soll auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche eine wohnbauliche Nachnutzung vorbereitet werden. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Altenhagen an der Niewaldstraße. Der Bereich wird heute teilweise zu Wohnzwecken genutzt, darüber hinaus befand sich auf der Fläche bis zuletzt ein Betrieb für Sanitär-, Heizungs- und Solaranlagen. Bis in die 2000er Jahre befand sich in den Gebäuden eine Produktion für Textilmaschinen.

Anlass für die Planung ist der Leerstand der zuletzt gewerblich genutzten Gebäude, welcher durch die Aufgabe des bisherigen Gewerbebetriebes entstanden ist. Aufgrund der nördlich angrenzenden Wohnbebauung soll hier ein Wohngebiet ausgewiesen werden, in das auch der zwischen dem bestehenden allgemeinen Wohngebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet gelegene Grünstreifen einbezogen werden kann. Das derzeit noch bestehende Gebäude des ehemaligen Gewerbebetriebes soll im Zuge der geplanten Wohnbebauung abgerissen werden. Es erfolgt damit eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung und Wiedernutzbarmachung am Siedlungsrand.

Der Planung liegt ein privates Vorhaben zugrunde, auf der Fläche mehrere Wohngebäude zu errichten. Demnach sieht das städtebauliche Konzept östlich der Niewaldstraße die Entstehung von voraussichtlich 8-12 Wohneinheiten vor. Das Konzept reagiert auf den zunehmenden Bedarf an Wohnungsraum und insbesondere der Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Bielefeld.

Um das geplante Konzept umsetzen zu können, ist eine Überplanung der bestehenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A 2 aus dem Jahr 1971 erforderlich.

Zu 2.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A18 dient der Innentwicklung und Nachverdichtung. 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 etc. der Auswirkung schwerer Unfälle nach § 50 BImSchG liegen nicht vor. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A18 soll somit im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Zu 3.

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB verzichtet werden; in einem solchen Fall ist der Öffentlichkeit dann die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen. Auf der Grundlage des erarbeiteten Vorentwurfes zum Bebauungsplan und den in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt 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 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. Das UVPG-NRW sieht bei dem „Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht“ (hier: Gemeindestraße gemäß § 3 (1) Nr. 3 StrWG NRW zur Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplan) eine sog. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bzgl. der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Die überschlägige Prüfung möglicher Auswirkungen anhand der Bewertungskriterien gemäß Anlage 2

UVPG NRW hat ergeben, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (siehe Anlage E). Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG NRW. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“ wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld vollumfänglich als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 18 soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, sodass die Planung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld entwickelt wird.

Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/A2 „Auf dem alten Hagen“ der Stadt Bielefeld, welcher seit 1971 rechtsverbindlich ist.

Dieser weist den südlichen Teil des Plangebietes als nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (nur nicht störendes Gewerbe zulässig) zum Bestandserhalt aus. Innerhalb dieser Fläche sind Gebäude in offener sowie in geschlossener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 möglich. Darüber hinaus wird die Zahl der Vollgeschosse auf eins festgesetzt. Nördlich an das Gewerbegebiet angrenzend ist eine Grünfläche festgesetzt.

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist heute geprägt durch ein zur Niewaldstraße orientiertes eingeschossiges Wohngebäude mit Walmdach sowie von der Niewaldstraße abgewandt zwei ehemals gewerblich genutzte Gebäude mit Satteldächern. Zu den nördlich angrenzenden wohngenutzten Flächen hält das Gewerbe einen Abstand von rd. 20 m, der als Grünfläche angelegt ist. Am Rand der Grünfläche befinden sich einzelne Nadel- und Laubgehölze. Im Nordosten umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes rückwärtige Grundstücksbereiche der nördlich angrenzenden Wohnbebauung, die als Gartenflächen genutzt werden und zur Eingrünung eine dichtere Gehölzstruktur aufweisen. Die nördlich angrenzenden Wohngebäude weisen überwiegend ein Geschoss innerhalb der Traufe / Traufhöhe mit ausgebautem Dachgeschoss (und Drempe) auf. Entlang der Niewaldstraße befinden sich nördlich angrenzend zum Plangebiet zwei Wohnhäuser mit Satteldach von jeweils rd. 55° und einer Firsthöhe von rd. 10,00 m. Dieser Haustypus ist im weiteren nördlichen Verlauf der Niewaldstraße immer wieder zu finden und somit in diesem Bereich mit straßenbildprägend. Bei den von der Niewaldstraße nach Osten hin abgelegenen Wohngebäuden sind dagegen überwiegend flachere Dachneigungen von rd. 25° - 30° mit Höhen bis zu rd. 7,00 m zu finden. Darüber hinaus bildet die Bebauung eine kleinteilige Struktur aus ein- und zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern aus.

Planungskonzept

Das Plankonzept zur Entwicklung des Gebietes sieht als Erschließung eine 6,00 m breite öffentliche Stickerschließung über die Niewaldstraße vor. Insgesamt sollen hierüber ca. acht Wohngebäude neu erschlossen werden. Das bestehende Wohngebäude an der Niewaldstraße bleibt zunächst erhalten. Die ehemals gewerblich genutzten Gebäude sollen im Zuge der Wohnbauentwicklung abgerissen werden. Die geplanten Wohngebäude sollen mit maximal einem Vollgeschoss bei einer Traufhöhe von max. 4,20 m sowie einer Firsthöhe von max. 8,50 m errichtet werden. Damit wird gewährleistet, dass sich die neu geplante Bebauung verträglich in die Umgebung einfügt und ein Übergang zu dem angrenzenden Landschaftsraum entsteht.

Für die geplanten Gebäude wären beispielsweise eine L-förmige oder U-förmige Anordnung der Gebäudeteile sowie Atriumgebäude denkbar, wodurch eine lärmabschirmende Wirkung erzeugt werden könnte. Aufgrund der bestehenden Lärmsituation sieht das Konzept hierbei zum Teil den Gärten vorgelagerte Garagenanlagen vor, um somit ruhige Außenwohnbereiche gewährleisten zu können. Durch die Stellung der Gebäude orientieren sich die privaten Freiflächen zur lärmabgewandten Seite, wodurch die Außenwohnbereiche in dem Fall uneingeschränkt nutzbar sind. Andere Gebäudetypen sind ebenfalls denkbar, solange die vorgegebenen Lärmwerte eingehalten werden.

Beigeordneter
Moss

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“**

- Bestandsplan, Verkleinerung
- Gestaltungsplan, Verkleinerung
- Nutzungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Stand: Vorentwurf; Juli 2021

B**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf; Juli 2021

C**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“**

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: Vorentwurf; Juli 2021

D**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“**

- Prognose von Schallimmissionen

Stand: Vorentwurf; Juli 2021

E**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A18 „Niewaldstraße, südlich der Bebauung an der Holteistraße“**

- Einzelfallvorstudie

Stand: Vorentwurf; Juli 2021