

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

Finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes sowie zur Herstellung der Grünflächen (Kinderspielplatz) werden durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen.

Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 85.000.- € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten).

Die Kosten betragen im Einzelnen:

Schmutzwasserkanalisation	ca.	50.000.- €
Regenwasserkanalisation	ca.	35.000.- €

Folgekosten:

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 600.- €.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

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. Seit dem 24.06.2021 liegt ein neuer Ratsbeschluss vor, der den Anteil an geförderten Wohneinheiten von 25% auf 33% anhebt. Dieser ist in dem vorliegenden Bebauungsplan allerdings nicht anzuwenden, da das Verfahren vor dem neuen Ratsbeschluss zum geförderten Wohnungsbau eingeleitet wurde.

Im Plangebiet werden insgesamt voraussichtlich ca. 42 neue Wohneinheiten geschaffen. Dem-

nach wären nach der o.g. politischen Beschlusslage im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11 Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen. Mietwohnungsbau ist an mehreren Stellen im neuen Wohngebiet geplant. Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Baulandstrategie

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3) unterliegt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 40 nicht den Regelungen der Baulandstrategie.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.:

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

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen – am 01.09.2020 (TOP 22.2) gefasst.

Im Zeitraum von 02.11.2020 bis 27.11.2020 erfolgte die Beteiligung gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB. Im Zeitraum Mitte September bis Ende Oktober 2020 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Bauleitplanverfahren statt.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der Beteiligung gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf sind in Anlage A unter Punkt 3 zusammengefasst.

Darüber hinaus wurden zwei Fachgutachten, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Prognose von Schallimmissionen mit der Betrachtung des Gewerbelärms und des KFZ- und Bahn-Verkehrslärms erstellt. Die Ergebnisse wurden entsprechend im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Der Bebauungsplan ist nunmehr als Entwurf zu beschließen.

zu 2. und 3.:

Der Entwurf ist gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, jedoch mindestens für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen. Gründe, für eine längere öffentliche Auslegung sind derzeit nicht ersichtlich.

Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB einzuholen.

zu 4.:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dargestellt, lediglich ein kleiner Teilbereich

im Nordwesten an der Naggertstraße/ Warthestraße wird als Wohnbaufläche dargestellt. Die gewerblichen Bauflächen werden ergänzend als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes umgrenzt.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ soll der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel ist die Änderung der Darstellung von Gewerblichen Bauflächen zu Wohnbaufläche (s. **Anlage D**).

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte

Anlass und Ziele der Planung

Ein Grundstückseigentümer beabsichtigt auf seinen privaten Grundstücksflächen in Bielefeld-Brake nördlich der Grafenheider und östlich der Naggertstraße eine Wohnbauentwicklung umzusetzen. Es ist vorgesehen drei zusätzliche Mehrfamilienhäuser mit insgesamt etwa 42 Wohneinheiten sowie eine fünfzügige Kita zu errichten. Es handelt sich um eine bestehende Restfläche, die im Norden, Osten und Westen bereits von Bebauung umgeben und bislang unbebaut ist. Im Süden bildet die Grafenheider Straße die Abgrenzung gegenüber dem freien Landschaftsraum, der sich weiter südlich entlang des Johannisbachs erstreckt. Ursprünglich war hier eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen, in der Örtlichkeit wurde diese für die vorliegende Fläche jedoch nicht umgesetzt. Aus stadtplanerischer Sicht wird die Erweiterung des vorhandenen Wohngebiets innerhalb des Siedlungsbereichs nördlich der Grafenheider Straße als sinnvoll erachtet. Die geplante Ergänzung des bestehenden Wohnungsangebots innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereichs ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um Flächenreserven im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu mobilisieren. Neben der Mobilisierung von Wohnbauflächen soll teils auch die angrenzende Bestandsbebauung planungsrechtlich gesichert sowie die nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen rechtlich eindeutig bestimmt werden. Ebenso können bestehende Erschließungsanlagen hier sinnvoll mitgenutzt werden. Die Festsetzungen des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans entsprechen hier nicht mehr der heutigen Situation.

Der geltende Bebauungsplan Nr. III/Br 4 „Maagshöhe“ überplant die Fläche hier im Wesentlichen als (eingeschränktes) Gewerbegebiet. Um die beabsichtigte Wohnbauentwicklung zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan Nr. III/Br40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße/Naggertstraße“ für das Gebiet nördlich der Grafenheider Straße, östlich der Naggertstraße und südlich der Warthestraße neu aufgestellt werden. Die Flächen sollen hier künftig als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO überplant werden. Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung kann dazu beitragen den aktuell hohen Wohnraumbedarf in der Stadt zu decken. Darüber hinaus soll im Plangebiet eine Kita mit bis zu fünf Gruppen umgesetzt werden, um den durch die zusätzlichen Wohnungen ausgelösten Bedarf insgesamt und den im Ortsteil bestehenden Bedarf teilweise mit abzudecken. Bereits im Jahr 2008 war es beabsichtigt die vorliegende Fläche sowie im Osten angrenzende, teils gewerblich genutzte, Flächenanteile insgesamt zu Wohnbauzwecken zu überplanen. Aufgrund von fehlender Flächenverfügbarkeit konnte die beabsichtigte Planung bislang nicht fortgeführt werden. Die dazu damals eingeleitete 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 4 sowie die 205. Änderung des Flächennutzungsplanes „Naggertstraße / Geestweg“ wurden bereits eingestellt.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. III/Br 40 zugrunde liegt, sieht insgesamt drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils etwa 14 Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte vor. Ein Wohngebäude sowie die geplante Kindertagesstätte sollen im Süden des Plangebietes errichtet

werden, ein weiteres Wohngebäude soll das bestehende Wohnhaus Naggertstraße 10 ersetzen und ein zusätzliches Wohngebäude soll östlich daran anschließen. Die Gebäude sollen mit zwei bis drei Geschossen und Flachdach umgesetzt werden. Es sind größere Gebäudekörper geplant, die stark gegliedert sind und sich somit hinsichtlich ihrer Erscheinungsweise in den umgebenden Wohnbaubestand einfügen sollen.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes soll eine Kita mit bis zu fünf Gruppen errichtet werden. Diese soll mit zwei Geschossen und Flachdach realisiert werden. In der Projektplanung soll die Außenfläche entsprechend den städtischen Anforderungen mit mindestens 750 m² umgesetzt werden. Die notwendigen Stellplätze für die Kita sollen vornehmlich auf der Stellplatzfläche nördlich der Kindertagesstätte angeordnet werden.

Die bestehende Wohnbebauung soll durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Im gewissen Umfange sollen zudem bauliche Erweiterungen ermöglicht werden.

Die äußere Erschließung erfolgt über eine an die Naggertstraße angeschlossene öffentliche Erschließungsstraße sowie die Warthestraße im Norden des Plangebietes.

Es ist vorgesehen, einen Großteil des notwendigen Stellplatzbedarfs über zwei Tiefgaragen zu organisieren. Dabei wird eine Tiefgarage über die Naggertstraße und eine weitere über eine öffentliche Verkehrsfläche inmitten des Plangebietes erschlossen. Zusätzlich befinden sich ca. 14 Stellplätze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.

Aufgrund der bestehenden Verkehrslärmbelastung durch die südlich angrenzende Grafenheider Straße soll entlang der Grafenheider Straße sowie im Kreuzungsbereich mit der Naggertstraße eine zu den öffentlichen Verkehrsflächen begrünte Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m errichtet werden.

Insgesamt sind im Plangebiet im ersten Bauabschnitt ca. 42 neue Wohneinheiten vorgesehen.

Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Neuaufstellung werden die hier bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/Br4 vollständig ersetzt. Sollte sich die vorliegende Bebauungsplanaufstellung als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/Br4 für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

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

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage

A

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 13a (3) Nr. 2 und 4 (1) BauGB

- Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 13a (3) Nr. 2 und 4 (1) BauGB

Stand: Entwurf; Juli 2021

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“

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

Stand: Entwurf; Juli 2021

C

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“

- Begründung

Stand: Entwurf; Juli 2021

D

Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung § 13a BauGB

- Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 7/2021 „Wohnbaufläche Grafenheider Straße / Naggertstraße“)

Stand: Entwurf; August 2021

E

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Stand: Entwurf; Juli 2021

Hinweis / Anmerkung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. November 2020.*
- *Prognose von Schallimmissionen zum Bebauungsplan Nr. III/Br40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“. DEKRA Automobil GmbH Industrie, Bau und Immobilien. April 2021. Betrachtung Gewerbelärm sowie KFZ- und Bahn-Verkehrslärm.*

*Die wichtigsten Inhalte und Ergebnisse der Gutachten sind in der Begründung erläutert.
Die Gutachten werden zur Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.*