

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	09.06.2022	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	14.06.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 10 „Wohnen beiderseits der südlichen Dingerdisser Heide“ für das Gebiet östlich und westlich der Dingerdisser Heide sowie 261. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB
- Stadtbezirk Stieghorst -

Aufstellungsbeschluss**Änderungsbeschluss****Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen****Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

BV Stieghorst, 21.03.2019 Beratung im nicht öffentlichen Teil

Hinweis: Die Anwendung der 33%-Quote soll für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Bau-gebiet Dingerdisser Heide sowohl in Form von geförderten Eigenheimen, als auch in Form von Mietwohnungen erfolgen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/Ub10 „Wohnen beiderseits der südlichen Dingerdisser Heide“ für das Gebiet östlich und westlich der Dingerdisser Heide ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Abgrenzungsplan vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zu ändern (261. Änderung „Wohnen beiderseits der südlichen Dingerdisser Heide“). Der Änderungsbereich ist aus Anlage C ersichtlich.
3. Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes und die FNP-Änderung sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und 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. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß den in der Anlage D enthaltenen Ausführungen festgelegt.
5. Der Aufstellungsbeschluss und der Änderungsbeschluss sind gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

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 Erstaufstellung 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 vor dem Ratsbeschluss „Bielefelder Baulandstrategie“ vom 06.06.2019 am 21.03.2019 in der Bezirksvertretung Stieghorst im nicht öffentlichen Teil vorgestellt, sodass die Baulandstrategie 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, ist es sinnvoll, die Quote von 33% in allen Wohnformen umzusetzen, da in dem Plangebiet ein differenziertes Wohnungsangebot entstehen soll. Neben dem großen Bedarf an öffentlich geförderten Mietwohnungen besteht auch ein Bedarf an kostengünstigem und damit förderungsfähigem Eigenheimbau für Schwellenhaushalte, sodass eine Umsetzung der 33%-Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Baugebiet Dingerdisser Heide sowohl in Form von geförderten Eigenheimen als auch in Form von Mietwohnungen sinnvoll ist.

Stadtklimaverträglichkeit:

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Bielefeld weist für das Plangebiet lediglich für die bestehenden Gebäude Bereiche ohne Sanierungsbedarf aus. Für die restlichen Flächen im Plangebiet führt die Karte die Eintragung, dass eine bauliche Entwicklung mit optimierenden Maßnahmen akzeptabel ist. Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

Errichtung von Photovoltaikanlagen

Im Plangebiet liegt ein großes Potenzial zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie vor. Diese kann sowohl zur Heizung der Gebäude als auch zur lokalen Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen eingesetzt werden. Es soll deshalb eine Solarmindestfläche zur Installation von Photovoltaikanlagen gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB festgesetzt werden. Geeignete Dachflächen sind u. a. bei

geneigten Dächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen ausgerichteten Dachflächen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1. und 2.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub10 „Wohnen beiderseits der südlichen Dingerdisser Heide“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Baugebietes und der damit einhergehenden Nachverdichtung des bestehenden Siedlungszusammenhanges in Ubbedissen geschaffen werden. In dem rd. 5,1 ha großen Plangebiet befinden sich heute Wohngrundstücke mit bestehender Bebauung und weitreichenden Garten- und Freiflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die bestehende Bebauung soll im Zuge der Planung ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Das Plangebiet ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld im östlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die am östlichen Rand mit einer Fläche für ein Landschaftsschutzgebiet überlagert wird. Der westliche Bereich ist ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird zudem mit dem Hinweis auf geeignete Erholungsräume überlagert. Darüber hinaus ist der gesamte Bereich westlich der Straße Dingerdisser Heide mit einer Fläche für ein Landschaftsschutzgebiet überlagert. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die im Plangebiet dargestellten landwirtschaftlichen Flächen überwiegend als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Die FNP-Änderung wird nach Norden hin größer gefasst als der Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes, um hier unter Wahrung des fachlich erforderlichen Schutzabstandes zum Dingerdisser Bach den künftigen Siedlungsraum städtebaulich sinnvoll zum Freiraum hin abzugrenzen. Hier sollen ebenfalls statt landwirtschaftlicher Flächen künftig Wohnbauflächen dargestellt werden.

Zu 3.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) BauGB sowie 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 (Anlage A und B) durchzuführen und die weiteren Abwägungsmaterialien für das Planverfahren zu sammeln.

In § 3 Abs. 1 BauGB wird für Bauleitplanverfahren grundsätzlich eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschrieben. Hiernach ist der Öffentlichkeit u.a. eine Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. 1995 hat der Rat der Stadt Bielefeld eine Richtlinie für die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erlassen, die u.a. in diesem Rahmen die Durchführung eines Unterrichts- und Erörterungstermins vorsieht.

Zu 4.

Für die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Ub10 „Wohnen beiderseits der südlichen Dingerdisser Heide“ ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Der Umfang- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird in der Anlage D dargestellt. Der daraus resultierende Umweltbericht und ergänzende fachgutachterliche Untersuchungen werden im weiteren Verfahren zum Entwurfsbeschluss ausgearbeitet.

Zu 5.

Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung und der Änderungsbeschluss der 261. FNP-Änderung sind gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Mit der Planung ist ein zukunftsweisendes Konzept vorgesehen, welches ein vielfältiges Angebot an Wohnformen sowie quartiersbildende Elemente berücksichtigen soll. Darüber hinaus ist ein verträglicher Übergang in Bezug auf den Bestand vor Ort herzustellen und ein städtebaulich gesamträumliches Gefüge zu schaffen. So ist die Bestandsbebauung innerhalb sowie angrenzend des Plangebietes verträglich in das Konzept einzubinden. Zudem ist ein verträglicher Übergang zum östlich an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsraum sicherzustellen.

Mit der Planung wird die vorhandene Siedlungslücke zwischen vorhandener Bebauung im östlichen Bereich der Straße Dingerdisser Heide und Linnenstraße geschlossen, sodass hier eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes erfolgt.

Durch die Planung soll dem Bielefelder Wohnungsmarkt, insbesondere in Ubbedissen, ein ergänzendes, alternatives Wohnungsangebot gegenüber den bestehenden Strukturen zur Verfügung gestellt werden.

Örtliche Gegebenheiten

Das rd. 5,1 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Stieghorst im Siedlungszusammenhang des Stadtteils Ubbedissen östlich und westlich der Straße Dingerdisser Heide.

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen festgesetzt. Das Plangebiet wird begrenzt durch den Sussieksbach im Osten, die Linnenstraße im Süden, die Flurstücke 1034 und 1566 (Flur 3, Gemarkung Ubbedissen) im Westen und die vorhandene Bebauung (Flurstücke 156, 1118, 1106 und 1105) im Norden.

Das Plangebiet sowie die umliegende Siedlungsstruktur sind ländlich geprägt und weisen einen dörflichen Charakter auf.

Das angrenzende Wohngebiet ist bereits heute durch unterschiedliche Gebäudetypologien geprägt, sodass sich hier unter anderem auch freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Stadtvillen und Bungalow-Gebäude wiederfinden. Die Gebäude sind überwiegend mit geneigten Dächern ausgebildet, jedoch ist eine relativ heterogene Dachlandschaft vorhanden. Neben klassischen Satteldächern finden sich auch Walmdächer, Zeltdächer und Mansarddächer vor.

Die Grundstücksgrößen erstrecken sich von sehr tiefen, weitläufigen Grundstücken, insbesondere zum angrenzenden Landschaftsraum, bis hin zu kleinen Grundstückszuschnitten im Bereich der gebildeten Nachbarschaften.

Das Plangebiet sowie die vorhandene Bebauung grenzen an die offene Landschaft, die Flächen werden heute größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Westlich des Plangebietes verläuft der Dingerdisser Bach, im östlichen Bereich grenzt der Sussieksbach an. Die Gewässer werden in ihrem Verlauf von Gehölzstrukturen begleitet.

Das Plangebiet selbst ist heute neben den landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen durch vereinzelte Bebauung und Baumbestand auf den privaten Grundstücksflächen geprägt. Durch die Straße Dingerdisser Heide wird das Plangebiet in einen westlichen und einen östlichen Bereich geteilt. Ausgehend von der Straße Dingerdisser Heide ergeben sich private Stickerschließungen, um die Wohngebäude zu erschließen. Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt ausgehend von dem Kreuzungspunkt der Straße Dingerdisser Heide und der Linnenstraße sowohl in östliche Richtung als auch in westliche Richtung um bis zu 5,00 m ab.

Planungskonzept

Mit der Bebauungsplanaufstellung ist eine planungsrechtliche Erweiterung des Siedlungsbereichs im Stadtteil Ubbedissen / Dingerdisen beabsichtigt, wodurch der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt nachgekommen werden soll.

Im Zuge der Planung soll die Örtlichkeit städtebaulich entwickelt und geordnet werden, sodass das Plangebiet größer gefasst wird und hier beispielsweise nicht nur von einer straßenbegleitenden

den Bebauung ausgegangen wird. In erster Linie sollen die noch unbebauten Flächen einer Bebauung zugeführt werden, daher muss im Zuge dessen ebenfalls die Frage beantwortet werden, wie die Bestandsbebauung verträglich in die Planung integriert wird. Auf der im Siedlungszusammenhang gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Fläche sollen mit der Planung die Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt soll im Plangebiet eine wohnbauliche Nachverdichtung erfolgen. Hierbei sind entsprechend der Planungsvorgaben in besonderem Maße die Vielfalt der Wohnformen sowie die quartiersbildenden Belange zu berücksichtigen.

Eine spätere Bebauung hat sich dabei sowohl in das bauliche Umfeld als auch in den angrenzenden Landschaftsraum möglichst harmonisch einzufügen. So soll eine Bebauung entlang der Straße Dingerdisser Heide die bestehende Bebauungskante nördlich des Plangebietes aufgreifen und fortführen. Um ein differenziertes Wohnungsangebot vorzuhalten, sollen innerhalb des Plangebietes neben aufgelockerten und kleinteiligen Strukturen ebenfalls verdichtete Bereiche entstehen. So sind an den Eingangsbereichen des neuen Quartiers Gebäudetypologien in Form von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Kettenhäusern vorgesehen, welche sich zum Teil um einen Quartiersplatz gruppieren. Zum Landschaftsraum soll eine kleinteilige und aufgelockerte Bebauungsstruktur entstehen, um hier einen verträglichen Übergang sicherzustellen. Das Plankonzept zur Entwicklung der Fläche sieht eine Wohnbebauung mit differenziertem Wohnangebot vor, sodass neben freistehenden Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser, Kettenhäuser und Reihenhäuser vorgesehen sind. Grundsätzlich wird das Plangebiet ausgehend von der Straße Dingerdisser Heide erschlossen. Von dort aus gehen sowohl in östliche als auch in westliche Richtung Planstraßen ab. Die östliche Planstraße wird in einem ringförmigen System weitergeführt und schließt an die Linnenstraße an. Die westliche Planstraße wird als Sticherschließung ausgebildet und mündet in einer Wendeanlage. Hier soll die Möglichkeit berücksichtigt werden, die Straße in Richtung Norden weiterzuführen, sollte zukünftig eine Erweiterung des Wohngebietes in diese Richtung erfolgen.

Im nordwestlichen Bereich sowie im östlichen Bereich ist jeweils ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten. Das östliche Regenrückhaltebecken wird dabei in die vorgesehene Ausgleichsfläche integriert, sodass dieses naturnah ausgestaltet wird.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Bielefeld, den

Moss

Beigeordneter

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub10 „Wohnen beiderseits der südlichen Dingerdisser Heide“

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

Stand: Vorentwurf; April 2022

B

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub10 „Wohnen beiderseits der südlichen Dingerdisser Heide“

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf; April 2022

C

261. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Wohnen beiderseits der südlichen Dingerdisser Heide“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

Stand: Vorentwurf; April 2022

D

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub10 „Wohnen beiderseits der südlichen Dingerdisser Heide“

- Erläuterungen zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts

Stand: Vorentwurf; Mai 2022