

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Brackwede</b>	01.09.2022	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	06.09.2022	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 -**

### Entwurfsbeschluss

#### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Mögliche jährliche Folgekosten für:

- Unterhaltung Schmutzwasserkanal: ca. 1.150 €
- aufzuwertenden Spielplatz: Unterhaltung 1.670–2.280 €; Miete/Pacht ca. 735–1.000 €
- Schülerbeförderung: bei rd. 12 Kindern 6.600 €

#### 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  
 Beschluss zur Einstellung des am 18.03.2014 eingeleiteten Verfahrens und erneuter Aufstellungsbeschluss:  
 BV Brackwede am 28.01.2021 / StEA am 02.02.2021 / Drucksachen-Nr. 0243/2020-2025

#### Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können ca. 50–70 neue Wohneinheiten (WE). Von diesen Wohneinheiten sollen 25 % mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden (ca. 13-18 WE).

#### Beschlussvorschlag:

1. 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 wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, gemäß § 13a i. V. mit § 3 (2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

3. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

### **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 sowie für ggf. anfallende vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen und die Spielplatzaufwertung zu übernehmen.

Langfristig fallen für die Stadt Bielefeld jährliche Folgekosten für die Unterhaltung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen (ca. 1.150 €/Jahr) und den aufzuwertenden Spielplatz (Unterhaltung ca. 1.670–2.280 €/Jahr und Miete/Pacht ca. 735–1.000 €/Jahr) an. Darüber hinaus haben Kinder aus dem Wohngebiet Anspruch auf Übernahme der Beförderungskosten (bei rd. 12 zusätzlichen Kindern ca. 6.600 €/Jahr).

### **Baulandstrategie:**

Der Rat der Stadt hat am 11.07.2019 den Grundsatzbeschluss gefasst, dass zur Entwicklung von Bauland künftig die Bielefelder Baulandstrategie anzuwenden ist. Das vorliegende Bebauungsverfahren wurde formell bereits im Jahr 2014 eingeleitet. Gemäß Anlage 3 zur Beschlussvorlage (Drucksachenummer: 8656/2014-2020) fällt das vorliegende Verfahren nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie. Gleichwohl ist eine eingeschränkte Anwendung der Baulandstrategie vorgesehen – diese soll für das Plangebiet „analog“ angewandt werden: die Grundstücke sollen zum Bodenrichtwert verkauft und die Vergabe-Kriterien für 50 % der Grundstücke angewandt werden. Entsprechende Regelungen werden zum Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

### **Geförderter Wohnungsbau:**

Der Aufstellungsbeschluss für die Wiederaufnahme des Planverfahrens wurde am 02.02.2021 gefasst. Gemäß politischer Beschlusslage unterliegt die Planung demnach dem Ratsbeschluss vom 17.11.2016 (Drucksachenummer: 3992/2014-2020), wonach zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen ist. Auf Grundlage der Planung ergibt sich für die geplanten Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser das Potenzial von insgesamt ca. 50–70 Neubauwohnungen. Von den zu erwartenden Wohneinheiten sollen 25 % (ca. 13–18 Wohneinheiten) 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.**

Auf Grundlage der zum Vorentwurf dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 13a (3) BauGB sowie gemäß § 4 (1) BauGB im Zeitraum Februar bis April 2021 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit sind Stellungnahmen aus der Nachbarschaft im Bereich Ottostraße eingegangen. Thematisiert wurden i. W. grundstücksbezogene Fragestellungen. Darüber hinaus wurde in einer Stellungnahme aufgrund der bestehenden Verkehrslärmvorbelastung die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Frage gestellt. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB betrafen wesentliche Themen erschließungs- und entwässerungstechnische Fragestellungen (v. a. in Bezug auf den Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser) sowie die Gewährleistung der Schulwegsicherheit bei Umsetzung des geplanten Kita-Standorts im Plangebiet. Zudem wurde die artenschutzrechtliche Vereinbarkeit der Planung bestätigt sowie auf die notwendige Vermeidung von Auswirkungen der Planung auf den Bahnbetrieb hingewiesen. Seitens der Versorgungsträger wurde auf bestehende und erforderliche Anlagen und Leitungsbestände hingewiesen und um entsprechende Berücksichtigung in der Planung sowie der Umsetzung gebeten. Ergänzend wurden weitergehende Ausführungen in der Planbegründung zu einzelnen Belangen (z. B. Landschaftsplan, ÖPNV-Anbindung) angeregt. Die Umsetzung eines Fußwegs entlang der Arminstraße wurde begrüßt. Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage A der Vorlage wiedergegeben.

Wesentliche Anregungen und Hinweise der städtischen Fachämter erfolgten zu Belangen des Immissionsschutzes (Verkehrslärm), zur verkehrlichen Erschließung, zu Belangen von Grünordnung, Klimaschutz/Klimaanpassung und Energieeffizienz. Darüber hinaus wurden der Umgang mit anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die Berücksichtigung vorhandener Kanäle thematisiert. Vorgetragen wurden zudem Hinweise zur Wohnungsbauförderung und zu Auswirkungen der Planung auf vorhandene soziale Infrastrukturen und Spielflächen. Die Ergebnisse aus diesem frühzeitigen Verfahrensschritt wurden in Abwägung der unterschiedlichen fachlichen Belange in die Planunterlagen eingearbeitet.

Die erschließungs- und entwässerungstechnischen Fragestellungen wurden unter Einbeziehung eines Fachplaners mit den zuständigen Fachämtern und Fachbehörden weiter abgestimmt. Darüber hinaus war das der Planung zugrunde gelegte Schallgutachten wegen geänderter Rechts- und Ermittlungsgrundlagen fortzuschreiben. Zur Klärung der verkehrsbezogenen Auswirkungen der Planung ist ebenfalls ein Gutachten eingeholt worden. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden unter Berücksichtigung der Ergebnisse der eingeholten Gutachten und Fachplanungen sowie unter Zugrundelegung der bisherigen Verfahrensergebnisse in Abwägung der verschiedenen fachlichen Belange als Entwurf ausgearbeitet.

Insgesamt haben sich bislang keine Anhaltspunkte ergeben, die gegen eine Fortführung des Planverfahrens sprechen könnten. Im Ergebnis wird daher vorgeschlagen, den Bebauungsplan als Entwurf zu beschließen.

**zu 2./3.**

Der nächste Schritt im Planverfahren ist die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. I/Q 25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ soll daher mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB soll parallel zur Entwurfs-offenlage erfolgen.

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

Im Stadtgebiet besteht allgemein eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum in allen Marktsegmenten. Zur Deckung des erheblichen Wohnraumbedarfs ist ein breites Angebotsspektrum an Wohnraum in verschiedenen Wohn-/Hausformen sowohl im freifinanzierten als auch im sozial geförderten Wohnungsbau notwendig. Darüber hinaus besteht mit Blick auf die unterdurchschnittlichen Versorgungsquoten im Kindergartenbezirk Quelle und im Stadtbezirk Brackwede der Bedarf an einer entsprechenden Betreuungseinrichtung für vier bis fünf Gruppen. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ erfolgt hier mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum und zur Verbesserung der Betreuungsangebote für Kinder 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, dies schließt auch die Integration von Wohnfolgeinfrastrukturen wie den geplanten Kita-Standort mit ein. 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.

Planungsrechtlich vorbereitet wird eine Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypologien für ein differenziertes Wohnungsangebot. 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. Die Regelungen ermöglichen eine voll zweigeschossige und durch Satteldächer geprägte Bebauung in offener Bauweise. Ergänzend werden Regelungen getroffen, die eine Durchgrünung des geplanten Wohngebiets sicherstellen.

Darüber hinaus wird im Westen eine Gemeinbedarfsfläche zur Unterbringung eines Kindergartens/ einer Kindertagesstätte (Kita) festgesetzt. Die Fläche ist hinreichend groß bemessen, um die zwingend notwendige Vier- bis Fünf-Gruppen-Einrichtung einschließlich ihrer notwendigen Außenspielflächen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. umsetzen zu können. Die Regelungen zu Nutzungsmaßen, überbaubaren Flächen etc. werden so getroffen, dass die Kita vertraglich in den Siedlungsbereich eingebunden werden kann.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

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

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

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß § 13a (3) BauGB sowie gemäß § 4 (1) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Fachämter / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

Stand: Entwurf; August 2022

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

- Gestaltungsplan (Verkleinerung, ohne Maßstab)
- Nutzungsplan (Verkleinerung, ohne Maßstab)
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Stand: Entwurf; August 2022

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

- Begründung

Stand: Entwurf; August 2022