

Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium | Sitzung am | Beratung |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Bezirksvertretung Stieghorst | 24.11.2022 | öffentlich |
| Stadtentwicklungsausschuss | 29.11.2022 | öffentlich |

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/ Ub 12 „Wohnen am östlichen Wietkamp“ für das Gebiet südlich der Lageschen Straße (B66), westlich des Sportplatzes des SV Ubbedissen, nördlich der Detmolder Straße und östlich des Wietkamps im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- Stadtbezirk Stieghorst -

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung, 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

voraussichtlich keine

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

keine Behandlung

Hinweis:

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß der Bielefelder Baulandstrategie entwickelt. Die Quote von mindestens 33% für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Baugebiet Wietkamp wird umgesetzt. Mit vorliegender Planung können ca. 45 Wohneinheiten (WE) in Wohnungen und ca. 32 WE mit Einfamilienhäusern bzw. Eigenheimen entstehen. Insgesamt ergeben sich so ca. 77 Wohneinheiten im Plangebiet.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/ Ub 12 „Wohnen am östlichen Wietkamp“ für das Gebiet südlich der Lageschen Straße (B66), westlich des Sportplatzes des SV Ubbedissen, nördlich der Detmolder Straße und östlich des Wietkamps ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Vorentwurf (s. Anlage A) vorgenommene Umrandung verbindlich.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Der Flächennutzungsplan ist gemäß §13a (2) Nr. 2 im Zuge einer Berichtigung anzupassen.

4. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplans 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.
5. 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.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative der Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (BBVG) veranlassten Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten.

Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die anfallenden Planungs- und Gutachterkosten zu übernehmen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wurde abgeschlossen.

Weitere Kosten (Grünfläche, Regenrückhaltung, Spielplatz, Schülertransport etc.) werden im weiteren Verfahren geklärt.

Bielefelder Baulandstrategie:

Das vorliegende Bauleitplanverfahren Nr. III/ Ub 12 „Wohnen am östlichen Wietkamp“ wird gemäß der Bielefelder Baulandstrategie entwickelt. Die Flächen sind durch die BBVG im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbes bereits gesichert worden und werden mit diesem Verfahren einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt. Die entstehenden Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser werden gemäß Beschluss „Richtlinie zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken“ (*Drucksachen-Nr. 2122/2020-2025*) zum Bodenrichtwert und nach Vergabekriterien verkauft. Bauplätze für Mehrfamilienhäuser werden ebenfalls gemäß der zuvor genannten Richtlinie im Rahmen von Konzeptvergaben verkauft. Für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte kann auch mindestens ein Baugrundstück im Geltungsbereich erworben werden. Die Quote von mindestens 33 % im geförderten Wohnungsbau wird umgesetzt.

Geförderter Wohnungsbau:

Der Bielefelder Wohnungsmarkt ist in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies das öffentlich geförderte bzw. untere Mietpreissegment.

Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen entsprechend des Ratsbeschlusses (*Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025*) in allen Bebauungsplänen grundsätzlich mindestens 33% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden.

Mit der vorgesehenen Planung soll der Anteil des geförderten Wohnraums vor allem in Mietwohnungen umgesetzt werden, um den Bedarf an kostengünstigem Wohnraum zu decken.

Begründung der einzelnen Beschlussvorschläge:**Zu 1.)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/ Ub 12 „Wohnen am östlichen Wietkamp“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes und der damit einhergehenden Nachverdichtung des bestehenden Siedlungszusammenhangs in Ubbedissen geschaffen werden. In dem Plangebiet befinden sich heute im Süden entlang der Detmolder Straße Mischnutzungen und Wohnnutzungen. Der unbebaute Teil des Plangebiets wird inklusive der zweiten Baureihe der Detmolder Straße gemäß den Zielsetzungen der Planung als *Allgemeines Wohngebiet* überplant. Die erste Baureihe soll im Zuge der Planung weiterhin als *Mischgebiet* planungsrechtlich gesichert werden. Gleiches gilt für den Siekbereich als *Grünfläche* und die Turnhalle der Grundschule Ubbedissen als *Gemeinbedarfsfläche*.

Zu 2.)

Das Vorhaben kann gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Gründe dafür sind, dass das Vorhaben eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung) ist und keine Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorliegen, da

- innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird (hier ca. 18.865 m² überbaubare Flächen, davon ca. 7.560 m² im Bestand (Mischgebiet und Hausnummer 679) und ca. 11.305 m² geplante, neue Bauflächen),
- im Plangebiet keine Vorhaben zugelassen werden sollen, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes existieren und
- es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu 3.)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt für die neuen Wohngebietsflächen überwiegend eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Sporthalle dar. Da die Neuaufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt, kann hierfür gemäß §13a (2) Nr. 2 eine Berichtigung des Flächennutzungsplans hin zu einer Wohnbaufläche erfolgen. Ein formales Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

Zu 4.)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf der Grundlage der dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Vorentwurf) durchzuführen. Hierdurch sind weitere Abwägungsmaterialien für das Planverfahren zu sammeln.

Gemäß § 3 (1) BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die Planung mit ihren allgemeinen Zielen und Zwecken zu unterrichten und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Zu 5.)

Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung Nr. III/ Ub 12 „Wohnen am östlichen Wietkamp“ ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Zur allgemeinen Information ist hierbei darauf hinzuweisen, dass gemäß § 13a (3) BauGB die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:Anlass und Ziele der Planung

Aufgrund der stetig hohen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach öffentlich gefördertem Wohnraum, hat die Stadt Bielefeld am 11.07.2019 die Baulandstrategie beschlossen. Mit der Baulandstrategie will die Stadt eine bedarfsgerechte Entwicklung von Bauland für Wohnen und Gewerbe aktiv fördern. Baugrundstücke werden hierbei nicht nach dem Maximalprinzip vergeben, sondern zum Bodenrichtwert unter Berücksichtigung individueller Vergabekriterien.

Im Rahmen der Baulandstrategie hat die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft (BBVG) mehrere Grundstücke im Bereich des „Wietkamp“ in Stieghorst-Ubbedissen erworben. Auf diesen bislang unbebauten, noch zum Großteil landwirtschaftlich genutzten Flächen, soll künftig für den Bielefelder Wohnungsmarkt ein ergänzendes Wohnungsangebot geschaffen werden. Dazu ist es erforderlich, gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein *Allgemeines Wohngebiet* auszuweisen.

Im Zuge dieser Nachverdichtung des Siedlungszusammenhangs sollen im Süden bis zur Detmolder Straße Bestandsgebäude planerisch gesichert und dazu in den Geltungsbereich eingebunden werden.

Insgesamt sind in der vorliegenden Planung insbesondere auch die Gegebenheiten des Umfelds zwingend zu berücksichtigen, u. a. im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse und relevante Umweltbelange.

Örtliche Gegebenheiten

Das rund 5 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stieghorst, Stadtteil Ubbedissen zwischen der Lageschen Straße (B66), dem Sportplatz des SV Ubbedissen, der Detmolder Straße und dem Wietkamp. Es umfasst die Flurstücke 34, 310, 314, 363, 416, 417, 418, 756, 758, 759, 1370, 2018, 2021, 2022, 2024 und 2113 vollständig sowie 2117 an der Nordostspitze teilweise (alle Gemeinde Bielefeld, Gemarkung Ubbedissen, Flur 5). Der Großteil hiervon wird als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im Süden an der Detmolder Straße befinden sich bereits 2 Baureihen Misch- und Wohnnutzungen. Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich zudem ein weiteres Wohnhaus, das derzeit über eine ca. 190 m lange Zufahrt zur Detmolder Straße erschlossen wird.

Der höchste Punkt des Plangebiets befindet sich im Süden an der Detmolder Straße. Die Höhe beläuft sich hierbei auf ca. 145 m über Normalhöhennull (üNHN). Von da aus fällt das Gelände nach Norden zur Lageschen Straße (B66) hin ab. Im nördlichen Randbereich des Plangebiets beläuft sich die Höhe auf ca. 135 m üNHN. Hier grenzt, außerhalb des Plangebiets, ein ca. 2,5 m hoher Schallschutzwall an. Dahinterliegend befindet sich in einer Troglage und auf einer Höhe von ca. 133 m üNHN die Lagesche Straße (B66). Der im Plangebiet östlich gelegene Siekbereich stellt eine Vertiefung von 2-3 m dar. Insgesamt ergibt sich für den überbaubaren Bereich des Plangebiets ein Höhenunterschied von ca. 9-10 Meter.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Ausgehend von der Straße Wietkamp sind zunächst auf den bislang unbebauten Flächen neue Wohnbaukörper anzuordnen. In diesem Zusammenhang sind auch Ansiedlungs- und Entwicklungswünsche heutiger Anlieger zu berücksichtigen. Hierzu fanden im Vorfeld der Planung Abstimmungsgespräche statt, deren Ergebnisse berücksichtigt wurden.

Im Norden sind für die zu erwartenden Immissionen von der Lageschen Straße (B66) Lösungen erforderlich. Hierzu wird mit der Bebauung zur B66 zunächst eine 40,0 m Distanz eingehalten, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Dadurch ist gemäß § 9 (2) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eine Zustimmungsbedürftigkeit der obersten Landesstraßenbaubehörde nicht erforderlich. Kern der gewählten Lösung ist eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer geschlossenen Fassadenfläche der Gebäude. Hierzu erfolgt eine geschlossene Bauweise mit einer Mindesthöhe von 6 m, die mit aneinander liegenden Haupt- und Nebengebäuden realisiert werden soll. Die Ausrichtung erlaubt es, Innenräume und Gartenbereiche zur ohnehin besser belichteten Südseite zu orientieren.

Im restlichen Plangebiet wird eine aufgelockerte Bauweise angestrebt, die der prägenden städtebaulichen Situation in Ubbedissen entspricht. Zusätzlich werden im westlichen Randbereich Mehrfamilienhäuser verortet. Diese befinden sich im unmittelbaren Übergang zu den großen Gebäudekörpern der Altenpflege westlich außerhalb des Plangebiets. Ergänzend sind vereinzelt kleinere Mehrfamilienhäuser im sonstigen neuen Baugebiet möglich, um somit eine adäquate Durchmischung im Quartier erzielen zu können, verschiedene Wohnraumangebote zu schaffen und eine Konzentration von größeren Gebäuden zu vermeiden.

Die Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt über die Verlängerung der bisherigen Stichstraße Wietkamp. Die Straße wird im weiteren Verlauf verlängert und endet in einem Erschließungsring, an den auch die bestehende Hausnummer 679 angebunden wird. Die Bestandsgebäude im Süden des Plangebiets bleiben weiterhin direkt von der Detmolder Straße erschlossen.

Die Regenrückhaltung wird in Form eines naturnahen Regenrückhaltebeckens an der tiefsten Stelle im Nordosten des Plangebiets verortet. Hierzu wird der unbebaute Bereich zwischen der Bebauung und der B66 genutzt. Hier besteht ein größeres Flächenpotential, auf dem keine Bebauung vorgesehen ist. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass dafür die Zustimmung von Straßen.NRW als Straßenbaulasträger erforderlich ist, da sich diese Nutzung innerhalb des 20-40 m Streifens entlang der Bundesstraße B66 (Lagesche Straße) befindet.

Zentral im Plangebiet wird ein Bereich für einen öffentlichen Spielplatz vorgesehen, um weiteren wohnungsnahen Spielraum zu schaffen. Die genaue Größe des Spielplatzes wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Mit vorliegender Planung können ca. 45 Wohneinheiten (WE) in Wohnungen und ca. 32 WE durch Einfamilienhäuser bzw. Eigenheime entstehen.

Insgesamt ergeben sich so ca. 77 Wohneinheiten im Plangebiet.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/ Ub 12
"Wohnen am östlichen Wietkamp"**

- Städtebauliches Konzept
- Nutzungsplan
- Angaben der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Stand: Vorentwurf, September 2022

B**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/ Ub 12
"Wohnen am östlichen Wietkamp"**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf, September 2022