

**Beschlussvorlage der Verwaltung  
Nachtragsvorlage**

Diese Vorlage

- ersetzt die Ursprungsvorlage.
- ergänzt die Ursprungsvorlage.

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	25.10.2022	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br 41 "Wohngebiet Brake-West" für das Gebiet östlich der Engerschen Straße, südlich der Grömitzer Straße, westlich der Fehmarnstraße und beiderseits der verlängerten Grafenheider Straße**

**- Stadtbezirk Heepen -**

**Aufstellungsbeschluss**

**Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen**

**Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

Die Kosten der Planung einschließlich der notwendigen Gutachten werden durch den Immobilienservicebetrieb getragen. Die genauen Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

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

Hinweis:

Mit vorliegender Planung können ca. 241 Wohneinheiten (WE) im Geschosswohnungsbau bzw. in Mehrfamilienhäusern und ca. 71 WE mit Einfamilienhäusern bzw. Eigenheimen entstehen. Insgesamt können so ca. 312 Wohneinheiten entstehen. Ca. 103 Wohneinheiten (mindestens 33 %) sollen davon mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. III/Br 41 „Wohngebiet Brake-West“ für das Gebiet östlich der Engerschen Straße, südlich der Grömitzer Straße, westlich der Fehmarnstraße und beiderseits der verlängerten Grafenheider Straße ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich.
2. Für die Erstaufstellung des Bebauungsplans ist 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.

3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß den in der Anlage C enthaltenden Ausführungen festgelegt.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative des Immobilienservicebetriebs der Stadt Bielefeld (ISB) veranlassten Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Kosten. Die Kosten für die Erstaufstellung des Bebauungsplans durch ein externes Stadtplanungsbüro und den notwendigen Gutachten werden durch den ISB übernommen.

#### **Modellvorhaben:**

Große Chancen und Möglichkeiten, die bis hin zur Entwicklung eines Modellvorhabens reichen, bestehen insbesondere dadurch, dass sich die Grundstücksflächen nahezu vollständig im Eigentum der Stadt Bielefeld befinden. Besondere Merkmale sollen insbesondere in der Stadteilaufwertung, der Identitätsbildung, im Erschließungs- und Wegekonzept, sozialen Aspekten sowie in einer autarken, sektorenübergreifenden Energieversorgung liegen.

Allein durch die Grundstücksveräußerung kann die Stadt somit Einfluss auf Nutzung, Gestaltung etc. nehmen, ohne dabei selbst die Rolle des Bauherrn oder Investors einzunehmen. Es ist denkbar, aufbauend auf das zugrunde gelegte Gesamtkonzept einzelne Grundstücke nach der Qualität der geplanten Vorhaben zu vergeben. Im Vorfeld können hierzu Leitlinien und Kriterien ausgearbeitet werden, die von den Bewerber/-innen eingehalten oder mit Inhalten gelöst werden müssen.

Die Einbindung städtischer Dienststellen zur Prüfung von Förderbarkeiten in den Bereichen Quartiersentwicklung, Wohnen, Energie und ggf. weiterer Aspekte, die für sinnvoll und möglich erachtet werden, wird seitens der Politik ausdrücklich gewünscht. Die Bezirksvertreter/-innen sind frühzeitig über entsprechende Möglichkeiten in Kenntnis zu setzen.

#### **Bielefelder Baulandstrategie:**

Aufgrund der politischen Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020) fällt die Entwicklung des Baugebietes nicht unter die Bielefelder Baulandstrategie, da die Vorarbeiten und Beschlüsse für die aktuelle Entwicklung bereits 2016 begonnen und getroffen wurden. Einzelne Elemente der Baulandstrategie sollen aber Anwendung finden.

#### **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 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 dadurch den Bedarf an kostengünstigem Wohnraum zu decken.

#### **Energieversorgung:**

Für das Gesamtquartier ist eine autarke Energieversorgung zu konzipieren. Im Sinne einer Sektorenkopplung ist in diesem Zusammenhang eine Versorgung der Gebäude/Nutzungen mit Strom, Wärme, Warmwasser, als auch die Einbindung privater Fahrzeuge (PKW's, E-Bikes, Lastenräder etc.) zu erreichen.

Hierzu ist als nächster Schritt ein Energiekonzept zu erarbeiten, das neben der Energiebedarfsabschätzung verschiedene Energiebereitstellungsvarianten prüft. Diese sind hinsichtlich der energetischen Qualität (Primärenergiebedarf, Endenergiebedarf), der ökologischen Qualität (CO<sub>2</sub>-Emissionen in kg/(m<sup>2</sup>NUF·a) und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu bewerten. Dies beinhaltet auch eine Betrachtung der Energieversorgung im gesamten Tages- und Jahresablauf.

#### **Begründung für die Nachtragsvorlage:**

In der Anlage B (allgemeine Ziele und Zwecke der Planung) wird ein inhaltlicher Fehler korrigiert: Unter Pkt. 4.2.1 „Erschließungsgerüst“ (zweiter Absatz) ist in der Vorlage folgende Aussage getroffen worden:

*Der im Norden/Nordosten bindet die bestehende Martin-Luther-Straße an die Fehmarnstraße an, da von einer Abbindung der Martin-Luther-Straße von der Engerschen Straße auszugehen ist. Damit dadurch für weite Teile des neuen Wohngebiets keine unverhältnismäßigen Zusatzverkehre entstehen, werden diese vergleichsweise direkt zur Fehmarnstraße geführt. Vor hier aus ist nach Norden eine gute Erreichbarkeit der Braker Straße gegeben.*

Dieser Absatz wird wie im folgendem korrigiert:

*Im Norden/Nordosten bindet die bestehende Martin-Luther-Straße an die Fehmarnstraße an. Diese Anbindung soll zukünftig erhalten bleiben. Durch die zweifache Anbindung des neuen Baugebietes an die Fehmarnstraße bzw. den Kreisel an der Fehmarnstraße / Grafenheider Straße werden voraussichtlich keine unverhältnismäßigen Verkehre aus dem Gebiet auf der Martin-Luther-Straße entstehen.*

#### **Begründung der einzelnen Beschlussvorschläge:**

##### **Zu 1.)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 41 „Wohngebiet Brake-West“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes am Rande des Siedlungszusammenhangs in Brake geschaffen werden. Das Plangebiet wird derzeit vorrangig landwirtschaftlich bewirtschaftet. Zur Realisierung der Planung sollen entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

##### **Zu 2.)**

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 im Vorentwurf dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen und weitere Abwägungsmaterialien für das Planverfahren zu sammeln.

In § 3 (1) BauGB wird für Bauleitplanverfahren grundsätzlich eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung angedacht. Der Öffentlichkeit soll die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung gegeben werden.

##### **Zu 3.)**

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß den in der Anlage C enthaltenen Ausführungen festgelegt.

##### **Zu 4.)**

Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

## Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

### Anlass und Ziele der Planung

Die Planung soll dazu beitragen, der unverändert hohen Nachfrage nach nicht gefördertem und gefördertem Wohnraum nachzukommen. Entsprechend der übergeordneten Vorgaben aus dem Regional- und dem Flächennutzungsplan soll daher in Brake-West ein neues Wohngebiet entstehen.

Hierzu soll auf der zurzeit noch zum Großteil landwirtschaftlich genutzten Fläche geeignetes Planungsrecht geschaffen werden, um dadurch dem Bielefelder Wohnungsmarkt ein ergänzendes Wohnungsangebot zu bieten. In diesem Zuge soll der bestehende Siedlungszusammenhang in Brake-West ergänzt werden. Hierbei sind insbesondere auch die Gegebenheiten des Umfelds zwingend zu berücksichtigen, u. a. im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse und relevante Umweltbelange.

Dadurch, dass es sich fast ausschließlich um städtische Flächen handelt, ist hier ein besonders großes Potential gegeben, um für die Stadt Bielefeld wichtige Werte und Inhalte umzusetzen und im Verfahren zu implementieren.

### Örtliche Gegebenheiten

Das ca. 10,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Heepen, Stadtteil Brake, zwischen Engerscher Straße, Grömitzer Straße, Fehmarnstraße und der verlängerten Grafenheider Straße.

Es umfasst die Flurstücke 24, 255, 320, 322, 360, 361, 362, 364, 504, 545, 594, 639 vollständig, sowie teilweise die Flurstücke 25, 26, 564, 582, 583, 636, 638 (alle Gemeinde Bielefeld, Gemarkung Brake, Flur 4). Ferner in Flur 5 die Flurstücke 794, 1974 vollständig, sowie die Flurstücke 1779, 2576 teilweise.

Der Großteil hiervon wird als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im Süden des Plangebiets wird derzeit die Neuführung der Grafenheider Straße gebaut. Das Plangebiet fällt im Gesamten von Norden nach Süden Richtung Neubau der Grafenheider Straße hin ab. Im Süden entlang der bestehenden Grafenheider Straße beläuft sich die Höhe auf 108 m üNN. Der höchste Punkt des Plangebiets befindet sich an der nördlichen Spitze mit 113 m üNN.

### Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

- Errichtung eines zukunftsorientierten, identitätsstiftenden und modellhaften Quartiers, das verschiedenartige Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen im Mietwohnungs- und Eigentumssektor beinhaltet.
- Ein flächensparendes und funktionales Erschließungsgerüst, das situationsbedingt angepasst werden kann und vor allem Fußgänger/-innen Raum bietet. Eine weitreichende konzeptionelle Trennung von Fußgängerbereichen und Autoverkehr. Das Fuß- und Radwegenetz verzahnt sich darüber hinaus mit dem umgebenden Wegenetz.
- Nachbarschaften bieten Platz für Aufenthalts- und Begegnungsräume und sind durch das Fußwegenetz miteinander verbunden. Benötigte Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge sind möglichst separat und ohne größere optische Präsenz im Ortsbild vorgesehen.
- Zentraler Punkt des Fußwegesystems ist ein Quartiersplatz. Durch dessen Gestaltung und Nutzungen entsteht ein identitätsstiftender Mittelpunkt für das Plangebiet, mit dem positive Effekte für die Umgebung verbunden sind (Wohngebiet Brake-West, Gewerbegebiet, Naherholungsraum Obersee etc.).
- Besucher/-innen- und etwaige Gewerbestellplätze sind außerhalb des Quartiers untergebracht, um dadurch den Verkehr in den Wohnbereichen gezielt zu begrenzen.
- Entwicklungen im Rahmen eines Schallschutzkonzepts sollen bewirken, dass gestalterische und ökologische Aspekte mit denen gesunder Wohnverhältnisse in Einklang gebracht werden.
- Ein 3-Gruppen-Kindergarten ist vorgesehen, nicht zuletzt da sich durch das Plangebiet der Kinderbetreuungsbedarf im Stadtteil Brake erhöhen wird.
- Eine autarke Energieversorgung des Quartiers in den Bereichen Strom, Wärme und Warmwasser bei den Gebäuden und parallel im Bereich Mobilität (Strom, ggf. Wasserstoff etc. für Fahrzeuge) ist durch ein nachhaltiges Energiekonzept anzustreben (Stichwort „Sektorenkopplung“).

- |   |                |
|---|----------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Konzeptvergaben für die einzelnen Baufelder sind mit Blick auf die weitere Umsetzung (Nutzungen, Stadtgestalt, Belange des Gesamtquartiers etc.) bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren vorzubereiten.</li></ul> |                |
| Beigeordnete(r)   | Bielefeld, den |
| Moss  |                |

Anhang:

- geändertes Deckblatt Anlage B
- Geänderte Seite B 11