



**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung empfiehlt, der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/Br 40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“ für das Gebiet zwischen der Warthestraße, Grafenheider Straße und Naggertstraße wird mit dem Text und der Begründung als 2. Entwurf beschlossen.
2. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, gemäß § 3 (2) 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.
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 Erschließungsvertrag 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.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 300.000.- € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten).

Die Kosten betragen im Einzelnen:

Schmutzwasserkanalisation	ca.	150.000.- €
Regenwasserkanalisation	ca.	150.000.- €

Im Abwasserbeseitigungskonzept 2016 und Finanzplan 2022 sind bisher keine Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

Folgekosten:

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 2.000.- €.

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, vorrangig im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau, mit langfristiger Mietbindung vorzusehen.

Im Plangebiet werden insgesamt voraussichtlich ca. 56 neue Wohneinheiten geschaffen. Demnach wären nach der o.g. politischen Beschlusslage im Geltungsbereich des Bebauungsplans mindestens 14 Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen. Geschosswohnungsbau 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.

Am 24.06.2021 hat der Rat der Stadt Bielefeld einen darüberhinausgehenden Beschluss gefasst, wonach in allen zukünftigen Bebauungsplänen mindestens 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen sind. Allerdings gilt dieser Beschluss nur für Bauleitplanverfahren, die sich am Tage der Beschlussfassung noch nicht im Verfahren befanden. Somit findet dieser Beschluss keine Anwendung für den hier vorliegenden Bebauungsplan.

### **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.

### **Klimaschutz**

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Bielefeld weist für den Großteil des Plangebiets lediglich eine klimaökologische Sanierungsbedürftigkeit der 5. Priorität und für den Nord-Westlichen Teil keinen Sanierungsbedarf auf. Darüber hinaus ist das gesamte Plangebiet als Luftleitbahn und als Fläche ohne Wohnbevölkerung ausgewiesen worden. Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

### **Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:**

#### **zu 1., 2. und 3.:**

Aufgrund einer Änderung des städtebaulichen Konzeptes mit der Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) sowie der Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters, um ein breiteres Nutzungsspektrum abzubilden, werden die Grundzüge der Planung berührt und der Bebauungsplan ist erneut als Entwurf zu beschließen.

Wenn der vorliegende Bebauungsplan Nr. III/Br 40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“ als erneuter Entwurf beschlossen wird, werden die Planunterlagen gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) Baugesetzbuch BauGB einschließlich der umweltbezogenen Unterlagen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, erneut öffentlich ausgelegt. Gründe für eine längere Auslegung sind nicht ersichtlich. Während der erneuten öffentlichen Auslegung können die Planunterlagen von jedermann eingesehen sowie Hinweise und Anregungen zu der Planung vorgetragen werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB soll parallel zur erneuten Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgen.

#### **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 Bundesimmissionschutzgesetzes 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 sowie gemischter Baufläche (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 vier zusätzliche Mehrfamilienhäuser mit insgesamt etwa 56 Wohneinheiten sowie eine bis zu fünfzügige Kita mit darüberliegender Arztpraxis 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 Wohngebietes 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/Br 40 „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 sowohl als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wie auch als urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO überplant werden. Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung kann dazu beitragen den aktuell hohen Wohnraumbedarf in der Stadt zu decken und gleichzeitig ein breiteres Nutzungsspektrum zu ermöglichen. So ist es u. a. möglich im Plangebiet eine Kita mit bis zu fünf Gruppen umzusetzen, um den durch die zusätzlichen Wohnungen ausgelösten Bedarf insgesamt und den im Ortsteil bestehenden Bedarf teilweise mit abzudecken. Zusätzlich kann im Obergeschoss der Kita eine Kinderarztpraxis umgesetzt werden. Das Planungsziel gemischte Nutzungen in den Randbereichen umzusetzen dient nebenbei dazu einen verträglichen Übergang zu den gewerblichen Nutzungen sicherzustellen. 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 Bebauungsplans Nr. III/Br 4 ruht und soll auch nicht mehr weitergeführt werden.

### Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. III/Br 40 zugrunde liegt, sieht insgesamt vier Mehrfamilienhäuser mit jeweils 14 Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte mit Arztpraxis vor. Über einen öffentlichen Erschließungsstich von der Naggertstraße aus werden die vier Wohngebäude erschlossen. Je zwei Gebäude befinden sich jeweils nördlich und südlich der geplanten Straße. Am östlichen Rand wird eine Kindertagesstätte in Verbindung mit einer Kinderarztpraxis umgesetzt. Die Außenflächen der Kita erstrecken sich dabei in Richtung Norden. Erschlossen wird die Bebauung über die Grafenheider Straße. Eine fußläufige Verbindung zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Kita bzw. Arztpraxis soll ebenfalls umgesetzt werden. Die Gebäude sollen mit drei Geschossen und Flachdach umgesetzt werden. Es sind größere Gebäudkörper geplant, die stark gegliedert sind und sich somit hinsichtlich ihrer Erscheinungsweise in den umgebenden Wohnbaubestand einfügen sollen.

Die Kita im östlichen Bereich des Plangebietes soll mit bis zu fünf Gruppen errichtet werden. Diese soll mit zwei Geschossen und Flachdach realisiert werden, um der Arztpraxis im Obergeschoss ausreichend Nutzfläche zu bieten. In der Projektplanung soll die Außenfläche entsprechend den städtischen Anforderungen mit mindestens 750 m<sup>2</sup> umgesetzt werden. Die notwendigen Stellplätze für die Kita und Arztpraxis sollen vornehmlich auf der Stellplatzfläche südlich des Gebäudes angeordnet werden.

Die bestehende Wohnbebauung soll durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Im gewissen Umfang 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, den notwendigen Stellplatzbedarfs über eine Tiefgarage sowie oberirdische Stellplätze zu organisieren. Dabei wird die Tiefgarage separat über die Naggertstraße erschlossen. Zusätzlich befinden sich ca. 45 Stellplätze oberirdisch innerhalb des Geltungsbereiches.

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

### 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.

Die im Jahr 2008 eingeleiteten Verfahren (Aufstellungs- / Änderungsbeschluss) zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 4 „Grafenheider Straße / Naggertstraße“ sowie zur 205. Änderung des Flächennutzungsplanes „Naggertstraße / Geestweg“ wurden bereits eingestellt.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

Kaschel  
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

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

## Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage

# A1

### **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 frühzeitigen 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

# A2

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

#### **Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

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

Stand: 2. Entwurf; Juli 2023

# 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: 2. Entwurf; Juli 2023

# C

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

- Begründung

Stand: 2. Entwurf; Juli 2023

**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: 2. 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.*
- *Ergänzende fachgutachterliche Stellungnahme zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. Juli 2023*
- *Prognose von Schallimmissionen zum Bebauungsplan Nr. III/Br40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“. DEKRA Automobil GmbH Industrie, Bau und Immobilien. Oktober 2022. Betrachtung Gewerbelärm sowie KFZ- und Bahn-Verkehrslärm.*

*Die wichtigsten Inhalte und Ergebnisse der Gutachten sind in der Begründung erläutert.*

*Die Gutachten werden zur erneuten Offenlegung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.*