

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	27.08.2020	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	01.09.2020	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 28 „Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring“ für das Gebiet nördlich der Kusenwegs, westlich des Ostrings sowie östlich und südlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. III/H 13.01 und an die Grenze des Flurstücks 2772 sowie 258. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich nördlich Kusenweg**

- Stadtbezirk Heepen -

### Beschluss zur Einleitung der Bebauungsplan-Verfahren:

- **Aufstellungsbeschlüsse**
- **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB**

### 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

Die Auswirkungen auf den Ergebnisplan und den Finanzplan werden im weiteren Verfahren noch ermittelt.

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

#### Hinweis:

Bei Umsetzung der Planung können ca. 160 Wohneinheiten entstehen. Von diesen Wohneinheiten sollen 25 % mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/H 28 „Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring“ für das Gebiet nördlich des Kusenwegs, westlich des Ostrings sowie östlich und südlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. III/H 13.01 und an die Grenze des Flurstücks 2772 ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Bebauungsplanvorentwurf vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zu ändern (258. FNP-Änderung im Bereich nördlich Kusenweg).

### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

3. Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes und für 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. Der Aufstellungsbeschluss und der Änderungsbeschluss sind gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative einer Vorhabenträgerin veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld auf Kosten des Investors. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist hierzu geschlossen worden. Vom Investor sind auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten sowie für vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen zu tragen.

### **Baulandstrategie**

Das Bebauungsplanverfahren ist nicht von der Bielefelder Baulandstrategie betroffen. Mit der Vorhabenträgerin ist jedoch abgestimmt worden, dass die Entwicklung des Baugebiets analog zur Anwendung der Baulandstrategie erfolgen soll (Veräußerung der Baugrundstücke nach Bodenrichtwert, Umsetzung in angemessenen zeitlichen Rahmen). Eine diesbezügliche Verpflichtung wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen Stadt und Vorhabenträgerin zum Satzungsbeschluss erfolgen.

### **Geförderter Wohnungsbau**

Die 25 %-Quote zum geförderten Wohnungsbau soll umgesetzt werden. Eine Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen Stadt und Vorhabenträgerin zum Satzungsbeschluss erfolgen.

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

#### **zu 1.**

Die vorliegende Planung betrifft eine ca. 7,8 ha große Fläche im Osten des Stadtbezirks Heepen nördlich des Kusenwegs und westlich des Ostrings. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 28 soll auf den bisher i. W. landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen die Entwicklung eines Wohngebiets mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und Wohnformen zur Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs vorbereitet werden. Eine ortsansässige Immobiliengesellschaft konnte mit den bisherigen Flächeneigentümern der Neubauf Flächen eine Einigung erreichen und übernimmt die Entwicklung des Plangebiets in enger Abstimmung mit der Stadt Bielefeld. Somit kann dringend benötigtes Bauland kurzfristig überplant und erschlossen werden.

In den Geltungsbereich einbezogen werden zudem ein dort ansässiger Garten- und Landschaftsbaubetrieb sowie eine vorhandene Bauzeile am Kusenweg im Südwesten, die bislang als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Damit schließt der Bebauungsplan Nr. III/H 28 künftig östlich direkt an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. III/H 13.01 an, so dass keine Bauflächen mit unterschiedlichem Planungsrecht verbleiben. Ziel ist eine aufeinander abgestimmte geordnete städtebauliche Entwicklung mit größeren Neubauf Flächen am östlichen

Ortsrand der Ortslage Heepen. Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb soll nachbarschaftsverträglich in die Gebietsentwicklung eingebunden werden.

Der Standort schließt an den bebauten Siedlungsbereich an, kann über den Kusenweg erschlossen und gut in das örtliche Straßen- und Wegenetz eingebunden werden und weist zudem eine günstige Lage zu Dienstleistungs-, Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen in der Ortslage Heepen auf. Eine wohnbauliche Entwicklung und Arrondierung des Siedlungsbereichs bietet sich angesichts der Bedarfslage insofern an. Neben der vorhandenen Bebauung und der Erschließung sind hierbei insbesondere die Randlage zum Ostring (L 787) mit entsprechender Verkehrslärmvorbelastung sowie die Leistungsfähigkeit der bestehenden sozialen und technischen Infrastrukturen einschließlich bedarfsabhängiger Ergänzungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist die Randlage zum Oldentruper Bach mit seinen angrenzenden Waldflächen in Einklang mit der baulichen Entwicklung zu bringen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist somit gegeben, um den Bereich gemäß den städtischen Zielsetzungen zu entwickeln.

## **zu 2.**

Die grundsätzliche Standorteignung für eine wohnbauliche Entwicklung ist im Rahmen der städtischen Grundlagenarbeiten für die derzeit laufende Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold geprüft worden. Der von der Verwaltung im Jahr 2019 vorgelegte Perspektivplan Wohnen Bielefeld 2020/2035 umfasst u. a. eine gesamtstädtische Analyse der wohnbaulichen Reserven im FNP und im Regionalplan 2004, die im Jahr 2020 stadtbezirksbezogen ausgewertet worden ist. In der Sonderauswertung für den Stadtbezirk Heepen wurde die vorliegende Fläche in der Anlage E „Angebot an wohnbaulichen Reserven (> 1 ha) im Regionalplan“ als Teilfläche aus der Fläche HE-1-01 Kusenweg geprüft (s. Drucksachen-Nr. 10257/2014-2020) und als *grundsätzlich geeignet für eine Wohnbauentwicklung* bewertet (s. dort, Kategorie B gemäß Bewertungsmatrix). Gemäß Handlungsempfehlung soll eine weitere Prüfung und Entwicklung im Falle eines ggf. vorhandenen Eigentümerinteresses erfolgen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld sind die Freiflächen im Plangebiet und der Garten- und Landschaftsbaubetrieb als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die im Südwesten einbezogenen bebauten Grundstücke am Kusenweg werden im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Ergänzend wird der westliche und nördliche Randbereich des Plangebiets unter „Geeignete Erholungsräume“ als Hinweis geführt, damit wird eine Festlegung aus dem übergeordneten Regionalplan übernommen. Zur Umsetzung der Planungsziele wird somit eine FNP-Änderung erforderlich. Die 258. FNP-Änderung wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. III/H 28 durchgeführt. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst mit Blick auf die bisherigen Flächendarstellungen rund 7 ha. Künftig sollen hier insbesondere eine Wohnbaufläche sowie eine gemischte Baufläche dargestellt werden.

## **zu 3./4.**

Es wird vorgeschlagen, die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB auf Grundlage der vorgelegten Vorentwurfsplanungen für die 258. FNP-Änderung sowie für den Bebauungsplan Nr. III/H 28 durchzuführen, um zunächst grundlegende Fragestellungen für die Wohngebietsentwicklung und die hiermit verbundenen Belange zu erschließungstechnischen, immissionsschutzfachlichen, infrastrukturellen und umweltbezogenen Inhalten zu klären. Diese Eckdaten sowie sich hieraus ableitende weitergehende Rahmenbedingungen, planerische Erfordernisse und notwendige fachgutachterliche Untersuchungen (Schallgutachten zum Verkehrslärm, Artenschutzprüfung, ggf. weitere Gutachten) sind nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses und Zustimmung zu den grundlegenden Planinhalten zu klären.

Der Umweltbericht ist im weiteren Planverfahren unter Zugrundelegung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Verfahrensschritten zu erarbeiten. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte sollen zunächst dazu dienen, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen sowie die sonstigen umweltbezogenen Abwägungsmaterialien zu sammeln.

Die Stadt Bielefeld führt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Regelfall durch Bereithaltung der Planunterlagen im Bauamt zur Einsichtnahme und im Internet unter [www.bielefeld.de](http://www.bielefeld.de) in der Rubrik „Planen Bauen Wohnen“ sowie durch einen öffentlichen Unterrichtstermin mit Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung durch. 1995 hat der Rat Richtlinien für diese Beteiligung erlassen, die u. a. einen Unterrichts- und Erörterungstermin vorsehen. Um Kontakte während der Covid-19-Pandemie zu vermeiden, wird vorgeschlagen, abweichend von der Richtlinie keinen allgemeinen Erörterungstermin durchzuführen, sondern diesen durch Einzelgespräche (persönlich / telefonisch) zu ersetzen.

Zur Art und Weise bzw. Form der Beteiligung gibt es keine konkreten gesetzlichen Vorgaben. Die Durchführung eines Erörterungstermins nach § 3 (1) Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ist in das Ermessen der Behörde gestellt. Nach § 5 (1) PlanSiG kann die Gemeinde bei ihrer Ermessensentscheidung die Beschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie berücksichtigen.

Diese öffentlichen Unterrichtstermine, die für BauGB-Regelverfahren gemäß § 3 (1) BauGB nicht zwingend erforderlich sind, können aufgrund der seit März 2020 geltenden Kontaktbeschränkungen im Zuge der Covid-19-Pandemie in absehbarer Zeit voraussichtlich nicht erfolgen. Entsprechende Einsichtnahme- und Äußerungsmöglichkeiten sind jedoch im Internet gegeben, zudem werden diese Beteiligungsangebote im Bauamt- nach Terminvereinbarung und unter Berücksichtigung bestmöglicher Corona-Schutzmaßnahmen für die Mitarbeiter\*innen und Bürger\*innen ermöglicht. Die Öffentlichkeit erhält so der Situation angemessene Beteiligungsangebote im Verfahrensschritt gemäß § 3 (1) BauGB. Auf einen öffentlichen Unterrichtstermin kann daher verzichtet werden.

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

### Anlass und Ziele der Planung

In der Stadt Bielefeld besteht nach wie vor ein sehr hoher Wohnraumbedarf in allen Marktsegmenten. Angesichts der Rahmenbedingungen in Ostwestfalen-Lippe und der wachsenden Bedeutung der Stadt auch als Hochschulstandort ist eine Abschwächung der hohen Nachfrage im gesamten Stadtgebiet nicht absehbar, so dass das wesentliche Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung in der möglichst zügigen Schaffung von Wohnraum liegt. Die gegebenen Bedarfe erfordern ein breites Angebotsspektrum an Wohnraum in verschiedenen Wohn-/Hausformen sowohl im freifinanzierten als auch im sozial geförderten Wohnungsbau. Ein entsprechendes Plankonzept ist der Stadt Bielefeld von einer ortsansässigen Immobiliengesellschaft vorgelegt worden. Ermöglicht werden sollen entsprechende Angebote sowohl in Ein- und Zweifamilienhäusern als auch in Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen für verdichtete bzw. kombinierte Wohnformen einschließlich des Angebots von sozial gefördertem Wohnraum. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen sollen mit den geplanten Wohnraumangeboten sowie den ergänzenden Infrastrukturen, Freiflächen etc. insbesondere auch Familien mit Kindern angesprochen werden.

Die einbezogenen Bestandsnutzungen (Garten- und Landschaftsbaubetrieb, Wohnbebauung im Südwesten einschließlich Handwerksbetrieb) sollen unter Berücksichtigung nachbarschaftsverträglicher Erweiterungs-/Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich eingebunden werden. Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb soll am Standort weiter betrieben und ggf. noch moderat weiter entwickelt werden. In Verbindung mit der bestehenden Wohnnutzung und zusätzlichen Baumöglichkeiten wird die zunächst verträgliche Einbindung des Standorts im Rahmen eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO verträglich in das städtebauliche Konzept eingebunden werden – die konkreten Rahmenbedingungen und Einzelheiten sind im Planverfahren diesbezüglich weiter abzustimmen. Darüber hinaus sollen im Bereich des einbezogenen Wohnsiedlungsansatzes städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungspotenziale und Erweiterungsmöglichkeiten geklärt und

Neuordnungsmaßnahmen im Sinne einer Angebotsplanung durch den Bebauungsplan (kein Realisierungszwang) vorbereitet werden.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohn- und ggf. Mischgebiets mit allen notwendigen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Nachbarschaften und der Ortsrandlage geschaffen werden. Prüfschwerpunkte liegen mit Blick auf örtliche Gegebenheiten und planungsrechtliche Rahmenbedingungen in der verträglichen Einbindung in das Umfeld insbesondere unter nachbarschaftlichen, immissionschutzbezogenen, verkehrlichen und naturschutzfachlichen Aspekten.

### Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung der in der Örtlichkeit gegebenen zentralen Rahmenbedingungen umfasst das Gebiet i. W. drei Teilbereiche, die im Plankonzept entsprechend aufgegriffen werden.

Fläche des geplanten Neubaugebiets:

- Wohngebiet mit vielfältigen Angeboten an Wohn-/Hausformen in überschaubaren Nachbarschaften und mit Anbindung an die Grünflächen im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld;
- möglichst breites Wohnungsangebot durch unterschiedliche Gebäudetypologien (kleinere Gruppen mit Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser, Einzel- und Doppelhäuser) in einheitlichen Baugruppen, Konkretisierung des Gestaltungskonzepts im Zuge des Planverfahrens;
- Gliederung der Neubaufläche in verdichtete Teilbereiche (zentral und im Westen) und weniger verdichtete Teilbereiche (im Übergang zur Bestandsbebauung, zum Garten- und Landschaftsbaubetrieb sowie zum nördlichen Wohngebietsrand), darüber hinaus schallschutzangepasste Bebauung entlang des Ostrings und Aufnahme bestehender Strukturen entlang des Kusenwegs;
- Berücksichtigung einer neuen Kindertagesstätte für eine unmittelbare Versorgung mit entsprechenden Betreuungsangeboten im Plangebiet (ggf. in Kombination mit einem Mehrfamilienhaus), Standortvorschlag im zentralen nördlichen Planbereich im räumlichen Zusammenhang mit einer gebietsgliedernden Grün- und Spielfläche (Mitnutzung der Spielfläche durch die Kita-Kinder tagsüber);
- Erschließungskonzept: Ringerschließung mit zwei Anschlusspunkten an den Kusenweg, Anknüpfung an eine bestehende Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer im nördlichen Planbereich;
- Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen entlang des Ostrings (Lärmschutzwall oder Kombination Lärmschutzwall/Lärmschutzwand) – Aufnahme und Ergänzung des bestehenden Lärmschutzwalls;
- Entwicklung einer Waldrandzone mit möglichst naturnaher Rückhaltung und Drosselung von Niederschlagswasser über ein Muldensystem im Übergang zu den Waldflächen entlang des Oldentruper Bachs (Klärung von Einzelheiten auf Grundlage der entwässerungstechnischen Planungen und der forstwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Anforderungen im Zuge des Planverfahrens erforderlich);
- Gebietsdurchgrünung durch straßenbegleitende Baumreihen sowie Baumpflanzungen auf den im Gebiet notwendigen Stellplatzflächen.

Flächen des ansässigen und weiter zu betreibenden Garten- und Landschaftsbaubetriebs im mittleren Plangebiet:

- Verträgliche Einbindung des ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebs in die geplante Wohnnachbarschaft;
- Gebietsgliederung zwischen Betrieb und Wohngebietsentwicklung durch Erhalt und Weiterentwicklung einer vorhandenen Heckenstruktur.

Bestandsbebauung entlang des Kusenwegs im südwestlichen Planbereich:

- Planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Wohnbebauung am Kusenweg und Eröffnung von Nachverdichtungsmöglichkeiten in Abhängigkeit der jeweiligen Grundstücksgrößen.

Das bisherige Plankonzept ist ausdrücklich als Vorentwurf zu verstehen. Der Vorentwurf ist im Planverfahren entsprechend der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren etc. weiterzuentwickeln ist.

Kaschel  
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

**Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:****A****258. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich nördlich Kusenweg**

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

Stand: Vorentwurf; Juli 2020

**B****Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 28 „Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring“**

- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Stand: Vorentwurf; Juli 2020

**C****Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 28 „Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf; Juli 2020