

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	07.10.2021	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.11.2021	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ für das Gebiet östlich der Straße Blackenfeld und nördlich der Straße Heidbreite sowie  
257. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB**

**- Stadtbezirk Jöllenbeck -**

### Entwurfsbeschluss

**Beschluss zur Durchführung der Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Entwurfsbeschluss

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Überschlägige Kostenschätzung, erstellt auf Basis des Vorentwurfs:

- |   |                     |
|---|---------------------|
| – Herstellung öffentl. Entwässerungseinrichtungen insges. (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten) | ca. 2.650.000,- €   |
| – Unterhaltung gepl. öffentl. Entwässerungseinrichtungen  | ca. 14.000,- €/Jahr |
| – Schülerbeförderung  | ca. 42.350,- €/Jahr |

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

Aufstellungsbeschluss: BV Jöllenbeck, 27.06.2019, nicht öffentlich, TOP 16.1  
1. Lesung: BV Jöllenbeck, 28.11.2019, TOP 6, Drucks.-Nr. 9650/2014-2020  
BV Jöllenbeck, 23.01.2020, TOP 6, Drucks.-Nr. 9650/2014-2020/1  
StEA, 28.01.2020, TOP 4.6.1, Drucks.-Nr. 9650/2014-2020/1  
Informationsvorlage BV Jöllenbeck, 10.06.2021, TOP 6, Drucks.-Nr. 1687/2020-2025

### Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung wird mit ca. 300 neuen Wohneinheiten gerechnet. Von den ca. 300 WE sollen mindestens 75 WE (25 %) im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus errichtet werden.

### Beschlussvorschlag:

- Der Bebauungsplan Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ für das Gebiet östlich der Straße Blackenfeld und nördlich der Straße Heidbreite wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.

2. Gleichzeitig wird die 257. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidebreite“ im Parallelverfahren laut Änderungsplan und Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes sind mit Text und Begründungen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen 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.
4. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

### **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.

Technische Erschließung: Die Kosten für die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 2.650.000,- € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten). Für die Unterhaltung der geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 14.000,- €.

Schülerbeförderung: Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten in Höhe von ca. 42.350,- € an.

Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes sowie zur Herstellung der Grünflächen (inkl. Kinderspielplätzen) werden durch Vertrag 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. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden durch Vertrag gemäß § 11 BauGB dem Investor übertragen und geregelt. Der Folgemaßnahmenvertrag wird bis zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt und dem Investor abgeschlossen.

Darüber hinaus ist die Bereitstellung der zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen notwendigen Flächen und die dauerhafte Sicherung der Flächen und Maßnahmen vor dem Satzungsbeschluss sicherzustellen und in einem Folgemaßnahmenvertrag zwischen der Stadt und dem Investor verbindlich zu regeln.

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 liegt vor.

### **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 mit langfristiger Mietbindung vorzusehen.

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.

Im Plangebiet werden insgesamt voraussichtlich 300 neue Wohneinheiten geschaffen. Demnach sind nach der o. g. politischen Beschlusslage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/V6 mindestens 75 Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen.

Gemäß den Wohnraumförderungsgebestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen (vgl. Rund-erlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung – 402-2010-81/20 – vom 2. Februar 2021) sind bei Baumaßnahmen mit mehr als 70 geförderten Wohnungen diese ausgewogen über das gesamte Quartier zu verteilen.

Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote sowie zur ausgewogenen Verteilung im Plangebiet wird in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt und dem Investor zum Satzungsbeschluss erfolgen.

### **Baulandstrategie**

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3) fällt die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. II/V6 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie.

Seitens des Investors besteht die Bereitschaft, die Grundstücke ca. im Mittel zum Bodenrichtwert zu veräußern. Dies soll über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

### **Begründung der einzelnen Beschlusspunkte**

#### **zu 1. und 2.**

Die Bezirksvertretung Jöllenbeck hat im Rahmen der Sitzung am 28.11.2019 in erster Lesung die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beraten. Die Bezirksvertretung hat sich – insbesondere aus Gründen des Stadtklimas und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – für eine Erweiterung der Grünflächen, im Gegenzug aber zu einer dichteren Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Westen des Plangebietes ausgesprochen, um weiterhin ca. 300 Wohneinheiten zu ermöglichen und damit der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung zu tragen. Des Weiteren trat die Bezirksvertretung für eine Nord-Süd-Ausrichtung des wohngebietsinternen Grünzugs und eine Vergrößerung des Abstandes der geplanten Bebauung zur Bestandsbebauung an der südwestlichen Ecke des Plangebietes ein. Das städtebauliche Vor-konzept wurde entsprechend geändert und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden angepasst.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat im Rahmen seiner Sitzung am 28.01.2020 - nach vorheriger positiver Beratung der Nachtragsvorlage durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck am 23.01.2020 - den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ und die 257. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten öffentlich gemäß § 3 (1) BauGB vom 16.11.2020 bis einschließlich 11.12.2020 im Bauamt sowie online unter [www.bielefeld.de](http://www.bielefeld.de) (Rubrik „Planen, Bauen und Wohnen“) eingesehen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 12.02.2020 bis zum 27.03.2020.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sind in der **Anlage A** der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus den Beteiligungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet. Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Zum Entwurf wurden weiterhin Fachgutachten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Verkehrsuntersuchung, schalltechnische Untersuchung, orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen, Ersteinschätzung zur klimatischen Verträglichkeit) erstellt, die dem Umweltbericht sowie der Entwurfserstellung zugrunde gelegt wurden. Die Gutachten werden zur Einsichtnahme gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

### **zu 3. und 4.**

Der Bebauungsplan Nr. II/V6 und die 257. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nunmehr als Entwurf zu beschließen und gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, öffentlich auszulegen. Wichtige Gründe für eine längere Auslegung sind nicht ersichtlich. Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

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

### Anlass und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. II/V6 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zwischen östlich der Straße Blackenfeld und nördlich der Straße Heidbreite geschaffen werden und damit der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus werden mit der Ertaufstellung des Bebauungsplanes folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung einer Bebauung, die die prägenden Landschaftselemente berücksichtigt (bewegte Topografie, Gehölzbestände, Landschaftsraum mittleres und unteres Jölletal),
- Entwicklung von Quartieren mit jeweils eigener Prägung und Identität,
- kleinräumige Mischung verschiedener Haustypen,
- Förderung einer sozialen Durchmischung,
- intensive Durchgrünung und Eingrünung des neuen Wohngebietes sowie Verflechtung mit den umgebenden Grün- und Freiflächen,
- Erhaltung des prägenden Gehölzbestands,
- Schaffung einer funktionalen und effektiven Erschließung über die Straße Blackenfeld.

### Städtebauliches Konzept

Der Ausgangspunkt für die städtebauliche Grundkonzeption und gleichzeitig die wesentliche Einschränkung für die bauliche Entwicklung im Plangebiet ist das stark profilierte Gelände. Daher ist im Plangebiet eine an den Höhenlinien des Geländes orientierte Straßenerschließung und Bebauung geplant.

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. II/V6 zugrunde liegt, sieht zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite ein differenziertes Wohnquartier mit einer Mischung aus Einzel-, Doppel-, Reihen- sowie Mehrfamilienhäusern vor. Die bauliche Dichte reduziert sich von der Straße Blackenfeld im Westen hin zur freien Landschaft im Osten. Entlang der Gebietszufahrt sind bauliche Raumkanten vorgesehen, die das Entrée des neuen Wohngebietes betonen und einen zentralen Quartiersplatz einfassen. Insgesamt können im Plangebiet ca. 300 neue Wohneinheiten entstehen.

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes soll - ausgehend von der Straße Blackenfeld - über eine Ringstraße erfolgen, die nahe dem Rand des neuen Wohngebietes verläuft. Innerhalb des Rings ist eine Feinerschließung durch Querstraßen vorgesehen, die – dem Verlauf der Höhenlinien des Geländes folgend – bogenförmig in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Eine zweite Anbindung der Ringstraße an das bestehende Straßennetz ist für den Fuß- und Radverkehr von der Straße Heidbreite aus vorgesehen. Eine Nutzung dieser Anbindung durch den Kfz-Verkehr soll lediglich auf Bedarfsfälle, wie z. B. bei Bauarbeiten an der Hauptzufahrt, beschränkt werden. Zwei Quartiersgaragen sollen einen Großteil des ruhenden Verkehrs der Mehrfamilienhausbebauung aufnehmen.

Etwa in der Mitte des Plangebietes ist ein öffentlicher Grünzug konzipiert, der sich als Grünachse in Nord-Süd-Richtung durch das neue Wohngebiet erstreckt und die Spielflächen des neuen Wohngebietes beinhaltet. Der Nord-Süd-Grünzug stellt eine Verbindung zu den geplanten Grünflächen am nordöstlichen und südöstlichen Rand des Wohngebietes („Grüne Spange“) und damit letztlich auch zum Landschaftsraum des mittleren und unteren Jölletals östlich vom Plangebiet her. In den Grünflächen am östlichen Rand ist die Erhaltung und Ergänzung der prägenden Gehölzstrukturen und die Entwicklung artenreicher Mähwiesen vorgesehen. Des Weiteren ist dort ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken geplant. Ein zweiter, schmaler Grünzug soll das Wohngebiet in Ost-West-Richtung queren.

Die Fuß- und Radwege in den Grünflächen bilden einerseits einen Rundweg um den Ostteil des Wohngebietes und andererseits eine Verbindung zwischen dem Quartiersplatz und der Straße Heidbreite im Südosten. Perspektivisch könnte damit eine Anbindung an die großräumigen Wanderwege „Pilgerweg“ und „Höfeweg“ ermöglicht werden.

#### Umweltprüfung

Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 und die 257. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die Auswertung wird in der **Anlage E** „Umweltbericht – Entwurf“ zusammengefasst dargestellt.

Nach dem Ergebnis der Umweltprüfung gehen von der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ primär Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche und Boden aus. Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft ergab einen Kompensationsbedarf von rund 25.735 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich für die Eingriffe erfolgt zum Teil im Plangebiet: Durch landschaftspflegerische Maßnahmen im östlichen Plangebiet ergibt sich eine Aufwertung von rund 10.975 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits von rund 14.760 m<sup>2</sup> soll in Form einer Ackerextensivierung auf einer externen Fläche des städtischen Ersatzflächenpools erfolgen.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind mit Umsetzung der Planung bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Im Ergebnis ist das Planungsvorhaben aus Sicht der Umweltprüfung zulässig.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

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

## Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage

### A

**257. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ und Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ sowie**

**Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB**

- Gestaltungsplan -Vorentwurf- (Stand: Dezember 2019), Verkleinerung
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Teilnahmeverfahren / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

(Planungsstand: September 2021)

### B

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“**

**Bebauungsplan - Entwurf -**

- Übersichtsplan
- Nutzungsplan, Gestaltungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

(Planungsstand: September 2021)

### C

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“**

**Begründung - Entwurf -**

(Planungsstand: September 2021)

### D

**257. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“**

- Änderungsbereich und Inhalt der FNP-Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

(Planungsstand: Entwurf; September 2021)

### E

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“**

**Umweltbericht - Entwurf -**

(Planungsstand: September 2021)