

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	01.09.2022	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	06.09.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00 „Wohnprojekt an der Grünberger Straße“ für das Flurstück 1937 der Flur 58 der Gemarkung Bielefeld südlich der Grünberger Straße Nr. 7 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Stieghorst -

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts, 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.)

keine

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können nach derzeitigem Stand ca. 36 WE (Wohneinheiten) entstehen. Davon sollen mindestens 33 % (ca. 12 WE) mit den Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/4/62.00 „Wohnprojekt an der Grünberger Straße“ für das Flurstück 1937 der Flur 58 der Gemarkung Bielefeld ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Vorentwurf des Nutzungsplans vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes 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.

4. 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:

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten der Baugenossenschaft bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist hierzu geschlossen worden. Die Vorhabenträgerin übernimmt auch die Kosten für eventuell erforderliche Fachgutachten sowie für ggf. anfallende vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen.

Geförderter Wohnungsbau:

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

Diese Entwicklung wird sich gemäß aktuellem Wohnungsmarktbarometer von 2021 bis 2024 kaum entspannen. 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.

Bei der Umsetzung der Planung können ca. 36 WE entstehen. Davon sollen ca. 12 WE für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorgesehen werden.

Eine Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Baulandstrategie:

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine Nachverdichtung innerhalb eines Gebiets mit bereits bestehendem Planungsrecht auf einer ca. 0,4 ha großen Fläche. Das Planungsrecht wird lediglich optimiert und den heutigen Anforderungen angepasst. Auch die vorgesehene Art der Nutzung (Wohnen) bleibt im Wesentlichen die selbe.

Da keine Vermarktung des Grundstücks geplant ist, sondern das inklusive Wohnprojekt vom Investor selbst gebaut und betrieben werden soll, findet die Baulandstrategie in diesem Fall hier ausnahmsweise keine Anwendung.

Stadtklimaverträglichkeit:

Laut Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Bielefeld liegt der Planbereich innerhalb eines Wohnsiedlungsbereichs ohne Sanierungsbedarf. Das verbliebene unbebaute Baugrundstück ist als Fläche für die Baulandentwicklung mit der Einstufung „bauliche Entwicklung mit optimierenden Maßnahmen akzeptabel“ ausgewiesen. Entsprechende Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt. Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

Auf dieser Grundlage wird dann auch auf entsprechende Regelungen zu Maßnahmen, die den Klimaschutz und/oder die Klimaanpassung unterstützen, näher eingegangen (z. B. Stellplatzbegrünung, Umsetzung von Solaranlagen).

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Das Plangebiet umfasst ein noch unbebautes Grundstück westlich anschließend an das Wohngebiet „Allensteiner Straße“ im Stadtteil Stieghorst. Für diesen Bereich gelten die Regelungen des

Bebauungsplans Nr. III/4/24.00 der Stadt Bielefeld, der im Jahr 1960 Rechtsverbindlichkeit erlangt hat. Auf dem betroffenen Grundstück soll die Errichtung einer inklusiven Wohnanlage im Mietwohnungsbau mit Wohnraumangeboten für Menschen mit und ohne Behinderung ermöglicht werden. Das Vorhaben ist auf Grundlage der hier geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/4/24.00 jedoch nicht umsetzbar. Dieser sieht auf dem betroffenen Grundstück zwar grundsätzlich eine Wohnbebauung vor, das geplante Vorhaben liegt jedoch überwiegend außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich einer privaten Grünfläche und weicht darüber hinaus auch in der geplanten Geschossigkeit von den derzeit geltenden Regelungen ab. Um Fläche für die Schaffung der im Stadtgebiet dringend benötigten Wohnraumangebote zu mobilisieren, soll das bestehende Planungsrecht auf ca. 0,4 ha geändert werden.

zu 2.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00 dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG liegen nicht vor. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00 soll somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

zu 3./4.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB kann bei der Anwendung des § 13a BauGB verzichtet werden. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird erwartet, dass die Planung aus Umweltsicht insgesamt vertretbar ist.

Angesichts der hier teilweise berührten nachbarschaftlichen Belange und auch um weitere Abwägungsgrundlagen/-materialien für das Planverfahren zu sammeln, sollen die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB auf Grundlage der vorgestellten Vorentwurfsplanung durchgeführt werden.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Eine örtliche Wohnungsbaugenossenschaft plant in Kooperation mit einer hiesigen diakonischen Stiftung die Errichtung einer inklusiven Wohnanlage, in der Menschen mit und ohne Behinderung ein Zusammenleben ermöglicht werden soll. Hierfür konnte ein bereits seit vielen Jahren erschlossenes Grundstück im Anschluss an die Wohnsiedlung Allensteiner Straße erworben werden. Das geltende Planungsrecht lässt eine Umsetzung des Vorhabens jedoch nicht zu. Mit Blick auf die gegebene Grundstücksgröße entsprechen die Vorgaben des rund 60 Jahre alten Bebauungsplans angesichts der eng am ursprünglichen Plankonzept ausgerichteten Bebaubarkeit des Grundstücks, einer vergleichsweise geringen Dichte und einer größeren nicht überbaubaren privaten Freifläche auch vor dem Hintergrund der von den Kommunen vorrangig zu betreibenden Innenentwicklung nicht mehr den heutigen Planungszielen der Stadt.

Aufgrund der angespannten Wohnraumsituation im Stadtgebiet liegt ein wesentliches Ziel in der Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen und hierbei insbesondere auch in der Integration alternativer Wohnangebote (z. B. für Menschen mit Behinderungen). Das zentral im Stadtteil Stieghorst und in direkter Randlage zum Stieghorster Park liegende Plangebiet besitzt mit Blick auf die im Wohnumfeld vorhandenen Nahversorgungsmöglichkeiten, zahlreichen sozia-

len und gesundheitlichen Infrastrukturen und einer sehr guten ÖPNV-Anbindung einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Das bereits erschlossene, bislang aber noch unbebaute Baugrundstück an der Grünberger Straße ist für eine ergänzende Wohnbebauung daher sehr gut geeignet. Insofern wird eine Mobilisierung dieser innerörtlich verbliebenen Freifläche angestrebt. Um das geplante Wohnprojekt dort umsetzen zu können und gleichzeitig eine umfeldverträgliche, maßvolle Nachverdichtung zu gewährleisten, sollen die hier bereits bestehenden Baurechte an die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst und flexibler gestaltet werden. Darüber hinaus soll die ermöglichte Bebauung auf Basis des vorhandenen Erschließungssystems umgesetzt werden und sich verträglich in das Wohnumfeld einfügen.

Innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs Allensteiner Straße erfolgen seit rund 10 Jahren umfassende Maßnahmen im Rahmen des Siedlungsumbaus und der Quartiersaufwertung. Im Zuge dessen ist die ursprüngliche Großstruktur der Genossenschaftssiedlung insbesondere auf Grundlage des im Jahr 2010 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. III/4/59.00 „Allensteiner Straße“ schrittweise aufgelöst und durch bestandsersetzende Neubauten mit familiengerechten und barrierefreien Wohnungen in kleineren bzw. kompakteren Gebäudeeinheiten neu aufgeteilt, entzerrt und aufgewertet worden. Aktuell werden v. a. auf den Baugrundstücken westlich der Inssterburger Straße, die z. T. unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, entsprechende Baumaßnahmen umgesetzt. Das nunmehr geplante inklusive Wohnprojekt stellt in diesem Umfeld eine sinnvolle Ergänzung der Wohnraumangebote dar und unterstützt die Entwicklung eines vielfältigen und lebendigen Wohnquartiers. Daher sollen mit der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00 die derzeit rechtsgültigen Festsetzungen des alten Bebauungsplans für die (untergeordnete) Weiterentwicklung des Wohnquartiers so geändert werden, dass künftig vergleichbare planungsrechtliche Voraussetzungen wie für den Bereich Allensteiner Straße bestehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld stellt das Plangebiet als Teil einer zusammenhängenden Wohnbaufläche dar. Die angestrebte bestandsorientierte Planung zur Anpassung bestehender Baurechte für Maßnahmen der Nachverdichtung und Wohnraumschaffung gilt gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Die Plankonzeption berücksichtigt den ergänzenden Neubau eines Gebäudes zentral auf dem erfassten Baugrundstück. Umgesetzt werden soll ein viergeschossiger Baukörper, der in Anlehnung an das östliche Nachbargebäude mit einer U- bis V-förmigen Kubatur und mit einem flach geneigten Satteldach geplant ist. Mit Blick auf die umgesetzte bzw. in Umsetzung befindliche Bebauung im Wohngebiet Allensteiner Straße kann hierdurch ein gutes Einfügen der hinzukommenden Bebauung in die Nachbarschaft erreicht werden. Zur nördlichen Bebauung wird mit knapp 30 m ein hinreichend großer Abstand gewahrt, so dass trotz der geplanten Geschossigkeit i. V. m. dem nach Norden leicht abfallenden Gelände keine unverhältnismäßigen Verschattungen etc. für die Nachbargrundstücke ausgelöst werden.

Insgesamt sollen in dem Gebäude ca. 36 barrierefreie Mietwohnungen untergebracht werden, die über einen zum Innenhof angeordneten Laubengang erschlossen sind. Geplant werden Wohnungstypen/-größen für unterschiedliche Haushaltsgrößen, die an die Bedürfnisse für ein Zusammenleben von Menschen mit und ohne Behinderung angepasst sind. Das Wohngebäude ist nach bisheriger Kenntnis so konzipiert, dass neben „freien“ Mietwohnungen anteilig Wohnungen für Menschen mit Behinderungen integriert werden, die es den künftigen Bewohnern, unterstützt durch ergänzende Betreuungsangebote, ermöglichen, ihr Leben selbstständig in eigenen Wohnungen zu gestalten.

Die Erschließung des betroffenen Baugrundstücks ist über die Grünberger Straße bereits vorgegeben. Dort unmittelbar angeordnet ist eine kleinere Fläche für den ruhenden Kfz-Verkehr vorgesehen, weitere Kfz-Stellplätze sollen wohnungsnah (v. a. im Bereich des Parkdecks südöstlich des Plangebiets) angeboten werden. Auf dem Grundstück werden darüber hinaus verschiedene Möglichkeiten für das Abstellen von Fahrrädern berücksichtigt.

<p>Kaschel Stadtkämmerer</p> <p style="text-align: right;">Bielefeld, den</p>	<p>Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.</p>
---	---

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00 „Wohnprojekt an der Grünberger Straße“

- Nutzungsplan, Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Stand: Vorentwurf; August 2022

B

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00 „Wohnprojekt an der Grünberger Straße“

- Allgemeine Ziele und Zwecke

Stand: Vorentwurf; August 2022