

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	17.11.2022	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.11.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“ für das Gebiet östlich und westlich des Bentruperheider Weges, westlich des Ostrings sowie südlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. III/H 18, östlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. III/H 4.2, östlich und südlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. III/H 8 und nördlich der Straße Am Niedernbruch sowie 263. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB

- Stadtbezirk Heepen -

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Änderungsbeschluss**
- **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte**

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.)

keine

Hinweis:

Bei Umsetzung der Planung können ca. 210 Wohneinheiten entstehen. Von diesen Wohneinheiten sollen 33 % mit den Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“ für das Gebiet östlich und westlich des Bentruperheider Weges, westlich des Ostrings sowie südlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. III/H 18, östlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. III/H 4.2, östlich und südlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. III/H 8 und nördlich der Straße Am Niedernbruch ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich.
2. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zu ändern (263. FNP-Änderung im Bereich beidseits Bentruperheider Weg).
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. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß den in der Anlage C enthaltenen Ausführungen festgelegt.
5. Der Aufstellungsbeschluss und der Änderungsbeschluss sind gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Baulandstrategie:

Der Bebauungsplan Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Wegs“ fällt eingeschränkt unter die Regelungen der Bielefelder Baulandstrategie. Gemäß Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020 „Bielefelder Baulandstrategie“ (S. 8 letzter Absatz) gilt dies für Projekte, bei denen der Verwaltung schriftliche Anfragen von Eigentümern, Projektentwicklern oder Investoren hinsichtlich einer Bebauung vorlagen oder entsprechende Gespräche mit der Verwaltung geführt wurden, die bis zum Grundsatzbeschluss des Rates zur Bielefelder Baulandstrategie nicht Gegenstand politischer Beratung waren und somit auch nur eingeschränkt unter die Regelungen der Bielefelder Baulandstrategie fallen.

Da die o. a. Regelungen auf den Bebauungsplan Nr. III/O 17 zutreffen, soll dieser ohne kommunalen Zwischenerwerb weitergeführt werden. Die Beteiligten haben sich aber im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu verpflichten, die Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld analog der Regelungen zur Bielefelder Baulandstrategie umzusetzen und die Baulandstrategie einschränkend anzuwenden. Aus Sicht der Verwaltung zählt dazu die Verpflichtung des Projektentwicklers, mindestens die Hälfte der entstehenden Baugrundstücke nicht über dem zukünftigen Bodenrichtwert zu veräußern und hierbei die „Richtlinie zu Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke im Rahmen der Bielefelder Baulandstrategie“ gemäß dem Ratsbeschluss vom 11.11.2021 (Drucksachen-Nr. 2122/2020-2025) anzuwenden. Die abschließende, kontrollierende Funktion in Bezug auf die Grundstücksvergabe würde dann die Verwaltung übernehmen. Optional besteht die Möglichkeit, dass der Projektentwickler die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (BBVG) für die Vermarktung und Einhaltung der Vergaberichtlinie der in Rede stehenden Baugrundstücke kostenpflichtig beauftragt.

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 dem Ratsbeschluss (Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025) in allen Bebauungsplänen grundsätzlich mindestens 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden. Von den zu erwartenden ca. 210 Neubauwohnungen sollen dementsprechend ca. 70 WE (33 %) öffentlich gefördert werden. In dem Plangebiet soll der geförderte Wohnungsbau i. W. im Geschosswohnungsbau und ggf. im Reihenhaus-Segment umgesetzt werden. Eine detaillierte 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.

Stadtklimaverträglichkeit:

Gemäß der aktuellen Planungshinweiskarte Stadtklima der Stadt Bielefeld ist die Fläche des Plangebiets für eine bauliche Entwicklung mit optimierenden Maßnahmen als akzeptabel eingestuft. Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

Begründung zum Beschlussvorschlag:**Zu 1./2.**

Mit der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf den bisher i. W. landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen für die Entwicklung eines Wohngebiets mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und Wohnformen zur Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs vorbereitet werden. Die vorliegende Planung betrifft eine ca. 10 ha große Fläche im Südosten des Stadtbezirks Heepen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld stellt den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Norden und Westen schließen Wohnbauflächen sowie im Südwesten eine kleine Waldfläche an. Die südlich angrenzenden Freiraumflächen sind im FNP als Fläche für die Landwirtschaft, die im Osten verlaufende Landesstraße als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Nachrichtlich ist darüber hinaus im südlichen Anschluss an das Plangebiet ein Landschaftsschutzgebiet übernommen worden.

Zur Umsetzung der geplanten Wohngebietsentwicklung wird somit auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 263. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zum Bebauungsplan Nr. III/O 17 durchgeführt. Die Fläche des Plangebiets soll künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Zu 3./4.

Es wird vorgeschlagen, die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB auf Grundlage des Vorentwurfs der 263. FNP-Änderung sowie der vorgelegten Rahmenplanung für den Bebauungsplan Nr. III/O 17 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.

Für die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“ ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. 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 in der Rubrik „Stadt.Entwicklung“ sowie durch einen öffentlichen Unterrichtungstermin mit Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung durch. 1995 hat der Rat Richtlinien für diese Beteiligung erlassen, die u. a. einen Unterrichts- und Erörterungstermin vorsehen.

Zu 5.

Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bebauungsaufstellung und der Änderungsbeschluss der 263. FNP-Änderung sind gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Bielefeld kann seit einigen Jahren trotz Umsetzung zahlreicher Innenentwicklungsmaßnahmen sowie der Entwicklung neuer Baugebiete der anhaltend sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum und nach Wohnbaugrundstücken in allen Marktsegmenten nicht mehr gerecht werden. Mit der Entwicklung der Bauflächen beidseits des Bentruperheider Wegs verfolgt die Stadt insofern das wesentliche Ziel, die planungsrechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen hauptsächlich für Maßnahmen des Wohnungsbaus zu schaffen. Benötigt werden für den Bedarf der unterschiedlichen Nachfragegruppen Bauflächen, die sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen für verdichtete bzw. kombinierte Wohnformen einschließlich des Angebots von öffentlich gefördertem Wohnraum ermöglichen. Die umliegenden Wohnnutzungen und die bereits vorhandenen Anschlusspunkte an verkehrliche sowie ver- und entsorgungstechnische Anlagen sprechen für eine Arrondierung des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs. Gleichwohl ist aber auch die bestehende Verkehrslärmbelastung aufgrund der Lage am Ostring (L 787) besonders zu prüfen. Die zuletzt nördlich des Plangebiets umgesetzte Wohngebietsentwicklung zeigt allerdings, dass bei umfassenden Schallschutzmaßnahmen eine wohnbauliche Nutzung vom Grundsatz her möglich ist.

Zusammenfassend werden hieraus abgeleitet sowie mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen die folgenden wesentlichen städtischen Zielsetzungen verfolgt:

- Beitrag zur Deckung des Bedarfs an verschiedenen Wohn-/Hausformen im Mietwohnungs- und Eigentumssektor einschließlich des Angebots von öffentlich gefördertem Wohnraum
- Wohngebietsentwicklung mit einer angemessenen Struktur und Dichte im Interessenausgleich zwischen dem bestehenden hohen Wohnraumbedarf und der verträglichen Einbindung in das Umfeld
- Entwicklung eines Schallschutzkonzepts unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse
- Schaffung einer funktionalen und effizienten verkehrlichen Erschließung mit Anschluss an die bereits bestehenden Erschließungsstraßen
- Wohngebietsentwicklung unter Berücksichtigung der Kapazitäten betroffener sozialer sowie technischer Infrastrukturen
- sachgerechte Berücksichtigung umweltschutzfachlicher Belange (Naturraum, prägender Gehölzbestand, Artenschutz, Klimaökologie, ...).

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Der vorliegende Bearbeitungsstand ist ausdrücklich als Vorentwurf des Bebauungsplans zu verstehen, der für die Abstimmung der grundsätzlichen Planungsziele für die Wohnbaulandmobilisierung im Bereich Bentruperheider Weg dienen soll.

Entwickelt werden soll ein Wohngebiet, das Angebote an vielfältigen Wohn- und Hausformen in überschaubaren Quartieren vorsieht. Die äußere Erschließung der einzelnen Quartiere ist über den Bentruperheider Weg und untergeordnet über die Straße Rote Erde mit Anschluss im Norden an die Salzufler Straße vorgesehen. Hierüber sind der Ortskern Heepen sowie weiterführend über den Kusenweg ein Anschluss an den Ostring gegeben. Für Fußgänger und Radfahrer werden darüber hinaus weitere Verbindungen in das umgebende Wegenetz im Nordosten an den Meyer-zur-Müdehorst-Weg sowie im Westen an den Grünzug zwischen Niederholz und Ölteich geschaffen.

In Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen und Erschließungsmöglichkeiten sieht das Konzept die Entwicklung von Teilquartieren vor:

- **Östlich des Bentruperheider Wegs** ist im Nordosten die Entwicklung des Kernquartiers über zwei Anschlüsse an den Bentruperheider Weg mit einer inneren zweistufigen Ringerschließung vorgesehen. Darüber hinaus wird eine Anbindung und Erweiterung der Spiel-/Grünflächen an das Wohngebiet Meyer-zur-Müdehorst-Weg berücksichtigt. Eine Fuß- und Radwegeverbindung vom Meyer-zur-Müdehorst-Weg durch das neue Wohngebiet mit Anschluss an den Bentruperheider Weg und die Straße Am Niedernbruch wird ebenfalls verfolgt. Die Planung sieht in diesem Bereich unterschiedliche Bautypologien und Wohnformen vor. Im Norden als Übergang zu dem bestehenden Wohngebiet, entlang der Lärmschutzanlage sowie zur südlich öffentlichen Grünfläche ist eine kleinteilige Bebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vorstellbar. Innerhalb und nördlich des zweiten Erschließungsringes ist eine verdichtete Bebauung mit Reihen- und Kettenhäusern sowie Stadthäusern vorgesehen. Vorgeschlagen wird eine zweigeschossige Bauweise, zum Teil mit Staffelgeschoss. Zwischen der ersten Ringerschließung und dem Bentruperheider Weg soll eine neue Quartiersmitte mit einem Quartiersplatz, einem Kindergarten in Verbindung mit einem öffentlichen Spielplatz und einem der Versorgung des Gebiets dienenden Nahversorgungsangebot mit einer Mobilitätsstation entstehen. Durch die Mobilitätsstation können in diesem Bereich weitere Stellplätze, E-Ladestationen und Carsharing angeboten werden. An die Quartiersmitte schließt südlich eine Gruppe aus zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit einem gemeinsamen Innenhof an. Stellplätze sind unter anderem als Carports am Bentruperheider Weg und als Tiefgarage vorgesehen. Die Gebäude sollen einheitlich in Baugruppen mit Flachdach bzw. mit geneigten Dächern/Satteldach errichtet werden. Aus städtebaulichen und architektonischen Gründen werden innerhalb dieser Gruppen jeweils gemeinsame Gestaltungsziele und Nutzungsmaße angestrebt, Einzelheiten hierzu sind im Zuge des Planverfahrens zu konkretisieren.
- **Südöstlich des Bentruperheider Wegs** ist ein kleineres Quartier für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Anbindung kann hier über einen Erschließungsstich an den Bentruperheider Weg erfolgen. Unter Berücksichtigung der künftigen Siedlungsrandlage sowie der einbezogenen Bestandsbebauung wird eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Satteldächern vorgeschlagen. Zur Gliederung der beiden Quartiere östlich des Bentruperheider Wegs ist eine öffentliche Grünfläche geplant, durch die der Fuß- und Radweg vom Wohngebiet Meyer-zur-Müdehorst bis an den Bentruperheider Weg und nach Süden in Richtung Gewerbegebiete sowie nach Westen in Richtung der Straße Am Niedernbruch angebunden wird.
- **Westlich des Bentruperheider Wegs** soll unter Berücksichtigung der Altanlieger die Entwicklung eines weniger verdichteten Quartiers mit i. W. Einzel- und Doppelhäusern umgesetzt werden können. Auch hier wird in Anlehnung an die Nachbarschaft die Fortführung der kleinteiligen Baustrukturen mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden und geneigten Dächern/Satteldächern geplant. Die Anbindung ist an die Straße Am Niedernbusch und den Bentruperheider Weg durch eine Ringerschließung und kleinere Stichwege geplant sowie über eine Verlängerung der Straße Rote Erde in Richtung Süden. Als „Mittelpunkt“ des Quartiers wird eine kleine Platzsituation mit quartierbezogenen Spielmöglichkeiten berücksichtigt. Um die Mehrfamilienhäuser im

gesamten Wohngebiet zu verteilen und somit eine Durchmischung verschiedener Wohnformen zu erzielen, ist direkt am Bentruperheider Weg die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise zzgl. Staffeldach mit einem gemeinsamen Innenhof geplant. Damit das Neubaugebiet an das ÖPNV-Netz angeschlossen werden kann, ist im südwestlichen Bereich des Bentruperheider Wegs eine neue Bushaltestelle mit Buswendeschleife geplant, so dass neben dem Neubaugebiet auch die bestehenden Wohngebiete entlang des Bentruperheider Wegs zukünftig von einer besseren ÖPNV-Anbindung profitieren können. Im Zusammenhang mit der Bushaltestelle bietet sich an dieser Stelle die Errichtung einer Mobilitätsstation mit Carsharing, E-Ladestationen und weiteren Stellplätzen an.

Umweltprüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen.

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O17 und der 263. Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgt im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet und bis zum nächsten Verfahrensschritt vorliegen wird.

Mit den vorliegenden Unterlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden. In diesem Rahmen werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB zu tätigen.

Beigeordnete(r)

Bielefeld, den

Moss

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****263. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld für den Bereich beidseits des Bentruperheider Weges**

- Änderungsbereich und Inhalte der Änderung mit der Zeichenerklärung
- Begründung

Stand: Vorentwurf; Oktober 2022

B**Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf; Oktober 2022

C**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“**

- Erläuterung zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts

Stand: Vorentwurf; Oktober 2022