

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	24.11.2022	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.11.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/ St 59 "Wohnquartier am Heidegrundweg im Bereich Kuhloweg" für das Gebiet südlich der Autobahn 33, westlich der Zuwegung zur Fuß- und Radfahrerbrücke über die A33, nördlich des Heidegrundwegs und östlich des Eckwegs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

- Stadtbezirk Sennestadt -

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung, 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

keine Behandlung

Hinweis:

Das Bauleitplanverfahren unterliegt eingeschränkt der Bielefelder Baulandstrategie. Die Quote von mindestens 33% für den öffentlich geförderten Wohnungsbau wird umgesetzt. Mit vorliegender Planung können ca. 44 Wohneinheiten (WE) in Wohnungen und ca. 12 WE mit Einfamilienhäusern bzw. Eigenheimen entstehen. Insgesamt ergeben sich so ca. 56 Wohneinheiten im Plangebiet.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/ St 59 „Wohnquartier am Heidegrundweg im Bereich Kuhloweg“ für das Gebiet südlich der Autobahn 33, westlich der Zuwegung zur Fuß- und Radfahrerbrücke über die A33, nördlich des Heidegrundwegs und östlich des Eckwegs ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Vorentwurf vorgenommene Abgrenzung verbindlich.

2. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) durchgeführt werden.
3. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.
4. Für die Erstaufstellung des Bebauungsplans 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.
5. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Erstaufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf privater Initiative veranlassten Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Kosten, die für Bauleitplanung und Gutachten entstehen, sind vom Initiator der Planung zu tragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme wird hierzu abgeschlossen.

Bielefelder Baulandstrategie:

Der Bebauungsplan Nr. I/St 59 „Wohnquartier am Heidegrundweg im Bereich Kuhloweg“ unterliegt aufgrund der Plangebietsgröße von weniger als 1 ha grundsätzlich nicht der Bielefelder Baulandstrategie. Damit findet kein zwingender Zwischenerwerb durch die BBVG statt. Gleichwohl ist vorgesehen, dass 50 % der Baugrundstücke nicht über dem Bodenrichtwert veräußert werden. Die Vergaberichtlinie (DS.-Nr.: 2122/2020-2025) wird für 50% der Baugrundstücke angewendet.

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 geplanten Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden. Dabei darf der Flächenanteil der Bruttogeschossfläche der geförderten Wohneinheiten im Bebauungsplan 25% nicht unterschreiten. Bei der Schaffung von Wohneinheiten für Studierende ist ein Anteil der öffentlich geförderten Wohneinheiten von mind. 50% vorzusehen.

Im vorliegenden Projekt könnten öffentlich geförderte Wohneinheiten im Norden und Südwesten angeordnet werden.

Stadtklimaverträglichkeit:

Laut der Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse 2021 ist das seit längerer Zeit brachliegende, inselartige und in der Fläche begrenzte Plangebiet als schutzwürdige Frei- und Grünfläche mit einer Schutzbedürftigkeit der 1. Priorität eingestuft. Es weist jedoch in der *Klimaanalyse Nacht Ist-Zustand* eine geringe mittlere Kaltluftvolumenstromdichte auf. In dem vorliegenden Konzept ist im Randbereich der A33 der vorhandene Laubbaumbestand erhalten. Durch die entlang der A33 beidseitig über das Plangebiet weit hinausgehende Lärmschutzwand liegt heute und auch zukünftig eine Barriere für den Luftaustausch vor. In die Flächen im Bereich des östlich angrenzenden Übergangs über die A33 wird nicht eingegriffen, diese liegen außerhalb des Plangebiets.

Errichtung von Photovoltaikanlagen:

Im Plangebiet liegt ein großes Potenzial zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie vor. Diese kann sowohl zur Heizung der Gebäude als auch zur lokalen Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen eingesetzt werden. Es soll deshalb eine Solarmindestfläche zur Installation von Photovoltaikanlagen gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB festgesetzt werden. Geeignete Dachflächen sind u. a. bei geneigten Dächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen ausgerichteten Dachflächen.

Begründung der einzelnen Beschlussvorschläge:**Zu 1., 2. und 3.)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 59 „Wohnquartier am Heidegrundweg im Bereich Kuhlweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes und der damit einhergehenden Nachverdichtung des bestehenden Siedlungszusammenhangs im Ortsteil Eckardtsheim geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt derzeit als Grünfläche umgeben von Wohnbebauung vor. Gemäß den Zielsetzungen der Planung wird dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO überplant.

Weil sich die Fläche unter anderem unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, kann das Bauleitplanverfahren in einem beschleunigtem Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchgeführt werden. Voraussetzung für ein Verfahren nach § 13b BauGB ist die förmliche Einleitung der Aufstellung vor Ablauf des 31. Dezember 2022.

Im Ortsentwicklungskonzept Eckardtsheim werden für die Entwicklung der Ortschaft Ziele und Leitlinien definiert, die zeichnerisch in einem Plankonzept mit den Teilplänen Nutzungs-, Grün- und Verkehrskonzept dargestellt sind. Diese Ziele sollen mit der Berichtigung des FNP konkretisiert werden. Demnach ist die Darstellung des Flächennutzungsplans gemäß §13a (2) Nr. 2 BauGB von der derzeitigen Grünfläche hin zu einer Wohnbaufläche im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein formales Änderungsverfahren ist nicht erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplan wird somit nach der Berichtigung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und folgt dabei dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB.

Zu 4.)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf der Grundlage der dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen und die weiteren Abwägungsmaterialien für das Planverfahren zu sammeln.

Gemäß § 3 (1) BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die Planung mit ihren allgemeinen Zielen und Zwecken zu unterrichten. Hiernach ist der Öffentlichkeit unter anderem eine Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. 1995 hat der Rat der Stadt Bielefeld eine Richtlinie für die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erlassen, die unter anderem in diesem Rahmen die Durchführung eines Unterrichts- und Erörterungstermins vorsieht.

Zu 5.)

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/ St 59 "Wohnquartier am Heidegrundweg im Bereich Kuhloweg" ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Zur allgemeinen Information ist hierbei darauf hinzuweisen, dass gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a (3) BauGB die Erstaufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:Anlass und Ziele der Planung

Bielefeld erlebt seit einigen Jahren ein hohes Bevölkerungswachstum und damit eine Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum. Gleichzeitig sind Flächen im Stadtgebiet vorhanden, die bereits eine bestehende Infrastruktur aufweisen, aber nicht einer Neubebauung oder Nachverdichtung zugeführt werden konnten. Gründe hierfür liegen insbesondere in einer fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer oder an fehlendem Planungsrecht.

Mit der Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim, die durch den Rat der Stadt Bielefeld als „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Sitzung am 05.03.2020 beschlossen worden ist, wurde ein Orientierungsrahmen für die Erarbeitung verbindlicher Planungen vorgelegt. Nach Analysen der Ortsentwicklungsplanung sind zusätzliche Flächenangebote für bauliche Nutzungen, insbesondere für nicht anstaltsgebundene Wohnungen, erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist größtenteils als Neuplanungsfläche dargestellt und soll zukünftig als *Wohnnutzung mittlerer Dichte* entwickelt werden. Vorgesehen ist hierbei überwiegend Geschosswohnungsbau und besondere Wohnangebote.

Da die Fläche aktuell noch nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, sollen mit der Aufstellung eines Bebauungsplans an dieser Stelle die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Wohnbebauung geschaffen werden. Daher ist nach § 1 (3) BauGB zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ein Bebauungsplan aufzustellen. Die unbebauten Flächen sollen künftig gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als *Allgemeines Wohngebiet* ausgewiesen werden. In diesem Zuge soll der bestehende Siedlungszusammenhang im Ortsteil Eckardtsheim nachverdichtet werden. Gleichzeitig sind hierbei insbesondere auch die Gegebenheiten des Umfelds zwingend zu berücksichtigen, u. a. im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse und relevante Umweltbelange.

Örtliche Gegebenheiten

Das rund 0,73 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Sennestadt, Ortsteil Eckardtsheim. Es umfasst die Flurstücke 798 und 799 vollständig, sowie teilweise das Flurstück 33 (alle Gemeinde Bielefeld, Gemarkung Sennestadt, Flur 14). Das Plangebiet liegt zum Großteil als Grünfläche vor und schließt die Siedlungslücke zwischen der südöstlich und nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung. Diese ist geprägt durch eine in der Höhenentwicklung relativ einheitliche Bebauung, die aus zumeist zweigeschossigen Wohnhäusern in verschiedenen Bauformen besteht (Reihen-, Ketten-, Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhäuser). Dominierende Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 35 - 45°. Die Firstrichtung folgt in den meisten Fällen den angrenzenden Erschließungsstraßen. Diese Bebauungsstruktur setzt sich im Süden weiter fort.

Der höchste Punkt des Plangebiets befindet sich an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbe-
reichs. Die Höhe beläuft sich hierbei auf ca. 115 m über Normalhöhennull (üNHN). Von da aus fällt
das Gelände leicht nach Südosten auf ca. 114 m üNHN hin ab. Insgesamt ergibt sich so im Plan-
gebiet ein Höhenunterschied von ca. 1 m.

Im Südosten steigt das Gelände für die Zuwegungsrampe zur Fußgängerbrücke an. Außerhalb
des Plangebiets gibt es keine starken Geländeversprünge.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Im Grundsatz verfolgt der städtebauliche Entwurf den Ansatz, aufgrund der vorliegenden Rah-
menbedingungen, Zielsetzungen und Chancen ein zusammenhängendes Wohncarré auszubilden.

Das Wohncarré stellt ein sich selbst vor dem Verkehrslärm der A33 schützendes Bebauungskon-
zept dar. Erzielt wird dies durch die geschlossene Anordnung der Gebäude im Randbereich. Die
Ausrichtung der Wohnseiten mit ihren gut besonnten Terrassen und Außenbereichen erfolgt in
den geschützten Innenbereich bzw. zu sonstigen lärmabgewandten Seiten. Weiter optimiert wer-
den kann dies durch eine gezielte Anordnung der Räume entsprechend ihrer Nutzungs- und
Schutzanforderungen im Rahmen der Grundrisskonzepte.

Die Baukörper sind parallel zur A33 dreigeschossig und ansonsten zweigeschossig mit Pultdä-
chern vorgesehen. Stadtgestalterisch hat die Dreigeschossigkeit parallel zur A33 keine Auswir-
kungen, verbessert die Abschirmung für das Plangebiet und die benachbarten Bestandsgrundstü-
cke und bietet durch die Ausrichtung der Wohnseiten nach Südwesten Raum für besonders gut
belichtete und ganz unterschiedlich entwickelbare Wohnkonzepte.

Pultdächer nehmen in dem vorliegenden Planfall die Neigung der umgebenden Dächer auf, erlau-
ben eine kleinteilige Dachlandschaft, begünstigen die Schallabschirmung durch die bauliche Höhe
der Firste, führen nicht zu unverhältnismäßigen Verschattungen der Nachbargebäude, schaffen
Wohnraum im Dachbereich und bieten im Süden Flächen für Solarnutzungen. Auf nach Norden
ausgerichteten Dachflächen können Dachbegrünungen dazu beitragen, Regen zurückzuhalten,
die Oberflächentemperaturen zu senken und eine Schallabsorption zu bewirken. Daher erscheint
dieser Dachtyp in den gewählten Ausrichtungen und Ausformungen besonders geeignet für die
vorliegende Situation.

Die gewählten Gebäudekörper bieten die Möglichkeit sowohl geförderte als auch frei finanzierte
Wohnungen sowie Eigenheime entstehen zu lassen.

Die Erschließung für Fahrzeuge und Fußgänger erfolgt über zwei private Verkehrsflächen vom
Eckweg und Heidegrundweg. Zu ermöglichen sind ggf. Zuwegungen ausgehend von der öffentli-
chen Wegeverbindung, die im weiteren Verlauf als Brücke über die A33 führt.

Zielsetzung ist insgesamt die Ausbildung eines Wohncarrés mit unterschiedlichen Wohnformen,
dessen Innenbereiche einerseits private Terrassen- und Außenbereiche und andererseits die Ge-
meinschaft fördernde Aufenthalts- und Begegnungsbereiche vorsehen.

Beigeordnete(r)

Moss

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/ St 59
"Wohnquartier am Heidegrundweg im Bereich Kuhloweg"**

- Städtebauliches Konzept
- Nutzungsplan
- Angaben der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Stand: Vorentwurf, September 2022

B**Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/ St 59
"Wohnquartier am Heidegrundweg im Bereich Kuhloweg"**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf, September 2022