

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Jöllenbeck</b>	17.11.2022	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	29.11.2022	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs,, für das Gebiet nördlich des Epiphanienwegs und westlich der Vilsendorfer Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB ("Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren")**

**- Stadtbezirk Jöllenbeck -**

### **Aufstellungsbeschluss**

#### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Bezirksvertretung Jöllenbeck, 25.03.2021, TOP 17.2 nö

Bezirksvertretung Jöllenbeck, 09.09.2021, TOP 10 ö

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ für das Gelände nördlich des Epiphanienwegs und westlich der Vilsendorfer Straße ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Vorentwurf des Nutzungsplanes vorgenommene Umrandung verbindlich.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Verfahren gemäß § 13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) durchgeführt werden. § 13b Satz 1 BauGB ordnet die entsprechende Geltung des § 13a BauGB an.

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 § 13b i. V. m. § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.
5. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes beruht auf einer Initiative des evangelischen Kirchenkreises Bielefeld zur Schaffung von neuem Wohnraum auf dem Gelände der Epiphaniaskirche in Bielefeld Vilsendorf. Der Kirchenkreis 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch das externe Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet.

Der Stadt Bielefeld entstehen keine Kosten für die Erarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes und ggf. erforderliche Fachgutachten.

### **Baulandstrategie:**

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 11.07.2019 die Bielefelder Baulandstrategie mit dem grundlegenden Ziel beschlossen, durch einen größeren kommunalen Steuerungseinfluss eine bedarfsgerechte Entwicklung von Bauland für Wohnen und Gewerbe zu befördern. Der Zielkatalog umfasst u.a. die Dämpfung der Wohnbaulandpreise und die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum.

Anwendung findet die Bielefelder Baulandstrategie u.a. darin, dass Planverfahren für Bauflächen, welche die Größenordnung von 10.000m<sup>2</sup> (1 ha) überschreiten, nur noch dann eingeleitet werden, wenn die Stadt Bielefeld über den kommunalen Zwischenerwerb durch die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensgesellschaft mbH (BBVG), mindestens 50 % einer Fläche vorab erwerben und final (mit)entwickeln kann (vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020). Die Vergabe der hieraus resultierenden Wohnbaugrundstücken erfolgt über die „Richtlinie zu Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke im Rahmen der Bielefelder Baulandstrategie“ (vgl. Drucksachen-Nr. 2122/2020-2025).

Da der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienswegs“ mit etwa 12.500 m<sup>2</sup> eine Fläche von über einem Hektar umfasst, sollte die Baulandstrategie gemäß des Ratsbeschlusses hier grundsätzlich Anwendung finden. Von dieser Fläche befinden sich etwa 10.500 m<sup>2</sup> im Eigentum der Kirche und könnten bereits jetzt für kirchliche Zwecke genutzt werden. Durch das Bauleitplanverfahren würden knapp 8.000 m<sup>2</sup> durch die kirchliche Wohnungswirtschaft Bielefeld (KWW) genutzt werden können.

Der evangelische Kirchenkreis als gemeinnütziger Vorhabenträger hat im Rahmen der Vorabstimmung des Bauleitplanverfahrens den Vorschlag einer in diesem Einzelfall modifizierten Vorgehensweise in Bezug auf die Ziele der Bielefelder Baulandstrategie getätigt. Im Rahmen einer schriftlichen Absichtserklärung wurde der Verwaltung versichert, dass nach Einleitung des Bauleitplanverfahrens II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienswegs“ ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden soll, in dem sich der evangelische Kirchenkreis als Vorhabenträger dazu verpflichtet, die Miet-Wohnobjekte in ihrem Eigentum zu belassen, diese eigenständig zu bewirtschaften (Erbbaurecht ausgeschlossen) und sich dazu bereit erklärt,

die Quote für den sozial geförderten Wohnungsbau von 33 % auf die maximale Bindungsfrist von 30 Jahren festzusetzen. Somit würde ein grundlegendes Ziel der Bielefelder Baulandstrategie, bedarfsorientierten und bezahlbaren Wohnraum langfristig zu schaffen, erreicht. Auf Grundlage dieser Absichtserklärung, des geringen Flächenumfangs und unter Vorbehalt des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages zum Satzungsbeschluss, sieht die Verwaltung die grundlegenden Ziele und Zwecke der Baulandstrategie als berücksichtigt an und empfiehlt hier ausnahmsweise die modifizierte Vorgehensweise in Bezug auf die Bielefelder Baulandstrategie.

### **Geförderter Wohnungsbau:**

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 24.06.2021 zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen (vgl. Drucksache 1894/2020-2025).

Bei Umsetzung der Planung im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienwegs“ wird mit insgesamt etwa 67 neuen Wohneinheiten (WE) gerechnet. Nach der o. g. politischen Beschlusslage sind somit mind. 22 WE für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen.

Die Anwendung des o. a. Beschlusses aus einer Verpflichtungserklärung zwischen dem evangelischen Kirchenkreis und der Stadt Bielefeld geregelt.

### **Stadtklimaverträglichkeit:**

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Bielefeld weist für das Plangebiet eine klimaökologische Sanierungsbedürftigkeit der 5. Priorität aus. Darüber hinaus ist für das nordwestliche Plangebiet die Einstufung „4. Schutzpriorität von Frei- und Grünflächen“ vorgenommen worden. Um das örtliche Kleinklima zu schützen, wird für Gebäude mit Flachdach eine Dachbegrünung festgesetzt. Ebenfalls wird die Gestaltung der Vorgärten durch Festsetzungen geregelt.

Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

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

#### **zu 1.**

Die planerische Absicht der Neuaufstellung des Bebauungsplanes besteht darin, die geplante Wohnbebauung planungsrechtlich zu sichern. Da die Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/V2 der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V2.2 erforderlich.

#### **zu 2.**

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/V2 setzt für den Geltungsbereich Flächen für den Gemeinbedarf sowie öffentliche Grünflächen fest. Bis heute wird nur eine Teilfläche baulich durch die evangelische Kirche genutzt. Perspektivisch besteht für die evangelische Kirche kein Bedarf mehr, die im Bebauungsplan II/V2 festgesetzten Flächen vollständig für den Gemeinbedarf zu nutzen. Primär soll lediglich der Bestand der Kirche nebst Kirchturm gesichert werden.

Jedoch ist es die Absicht der Grundstückseigentümerin, auf den nicht mehr benötigten Flächen entsprechend dem allgemeinen Bedarf in der Stadt und dem Ortsteil Wohnraum zu schaffen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsflächen, die bislang nicht genutzt sind, stellen sich faktisch als Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB dar. Gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 CN 5.18) sind für die planungsrechtliche Beurteilung nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern die tatsächlichen Verhältnisse maßgeblich. Ausgehend davon kann die beabsichtigte Entwicklung von Wohnbauflächen auf der Grundlage des § 13b BauGB erfolgen. Für einen Bebauungsplan des § 13b BauGB mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern,

durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen gilt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a entsprechend. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Fall daher abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13b BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

### **zu 3.**

Im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB grundsätzlich abgesehen werden.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Öffentlichkeit und insbesondere die Gemeindeglieder Interesse an der Überplanung des Areals haben. Deshalb soll auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gefasst werden.

### **zu 4.**

Mit der Anwendung des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB verzichtet werden. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13b BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und in der Abwägung zu berücksichtigen sein. Grundsätzlich wird erwartet, dass die Planung aus Umweltsicht insgesamt vertretbar ist. Soweit mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar, werden prägende Bäume nach entsprechender Abstimmung mit dem zuständigen Amt im weiteren Verfahren zum Erhalt festgesetzt.

### **zu 5.**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Großteil des Plangebiets als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „kirchliche Einrichtung“ und den übrigen Teil als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar. Der nördliche Bereich (Erschließungsstich) ist als Wohnbaugesamt ausgewiesen.

Die Änderung von Gemeinbedarfs- sowie Grünflächen in Wohnbaufläche ist aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entwickelbar.

Anhand der in § 13b BauGB vorgesehenen entsprechenden Anwendung des § 13a BauGB soll der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung der neuen Planung angepasst werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

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

Gemäß § 2 (1) BauGB soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V2.2 „Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanienvwegs“ für das Gelände nördlich des Epiphanienvwegs und westlich der Vilsendorfer Straße eingeleitet werden.

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/V2 setzt für den Geltungsbereich Flächen für den Gemeinbedarf sowie öffentliche Grünflächen fest. Bis heute wird nur eine Teilfläche baulich durch die evangelische Kirche genutzt. Da zum jetzigen Zeitpunkt und auch perspektivisch kein Bedarf besteht, die im Bebauungsplan II/V2 festgesetzten Flächen vollständig für den Gemeinbedarf zu nutzen und der Bedarf an Wohnraum in Bielefeld weiterhin besteht, soll ein Großteil der Flächen, mit Ausnahme des Kirchengebäudes und des Kirchturms, perspektivisch für Wohnzwecke umgenutzt werden. Wie vorab erwähnt besteht durch den Bebauungsplan II/V2 Planungsrecht für den Geltungsbereich. Im nördlichen Bereich befinden sich aktuell nicht entwickelte Flächen. Gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 CN 5.18) sind für die planungsrechtliche Beurteilung nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern die tatsäch-

lichen Verhältnisse maßgeblich. In diesem Fall werden diese Flächen als Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB betrachtet. Die Anwendungsvoraussetzungen für ein Bauleitplanverfahren gemäß § 13b BauGB sind gegeben.

Der städtebauliche Entwurf sieht neben einer Mehrfamilienhausbebauung aus sechs Einzelbaukörpern, im nordöstlichen Bereich die Sicherung eines vorhandenen Einfamilienhauses sowie im Süden den Erhalt des Kirchengebäudes und des Kirchturms vor. Es soll im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung eine 3-Geschossigkeit und in den Bereichen der zu sichernden Baukörper eine 2-Geschossigkeit ermöglicht werden.

Zu diesem Zweck ist vorgesehen, die Flächen des Plangebiets mit drei Allgemeinen Wohngebieten (**WA1**, **WA2** und **WA3**) gemäß § 4 BauNVO zu überplanen. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für kirchliche Zwecke generell zulässig. Dadurch werden das Kirchengebäude sowie der Kirchturm planungsrechtlich gesichert und es besteht zudem die Möglichkeit von baulichen Erweiterungen. Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GFZ variiert entsprechend der geplanten Zahl der Vollgeschosse zwischen 0,8 und 1,2. Das Nutzungsmaß berücksichtigt somit die Orientierungswerte für die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Damit sich eine mögliche Neubebauung in die vorhandene Struktur des Umfeldes einfügt, wird im **WA1** abweichend von der offenen Bauweise, die abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 30 m festgesetzt.

Des Weiteren werden Festsetzungen zu Dachformen und den Höhen der baulichen Anlagen getroffen. Dadurch sind im **WA1** Flachdächer und eine Gebäudehöhe von bis zu 10,5 m festgesetzt. Im **WA2** werden Flachdächer und eine Gebäudehöhe von 7,5 m oder Satteldächer und eine Traufhöhe von 4,0 m sowie eine Firsthöhe von 10,0 m ermöglicht. Im **WA3** wird keine explizite Dachform festgesetzt. Hier ist eine Gebäudehöhe von 10,5 m zulässig.

Zusätzlich werden Festsetzungen z. B. zu Dachbegrünung, Einfriedungen, der Fassaden-, Stellplatz- sowie Vorgartengestaltung getroffen.

Da die Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/V2 der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V2.2 erforderlich.

Beigeordnete(r)

Bielefeld, den

Moss  
Beigeordneter

**Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:****A**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V2.2  
„Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanien-  
wegs“**

**Bebauungsplan – Vorentwurf –**

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

(Planungsstand: Oktober 2022)

**B**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V2.2  
„Wohnen westlich der Vilsendorfer Straße, nördlich des Epiphanien-  
wegs“**

**Allgemeine Ziele und Zwecke**

(Planungsstand: Oktober 2022)