

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	19.01.2023	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	24.01.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 28 „Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring“ für das Gebiet nördlich des Kusenwegs, westlich des Ostrings sowie östlich und südlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. III/H 13.01 und an die Grenze des Flurstücks 2772 sowie 258. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen nördlich Kusenweg/westlich Ostring“

- Stadtbezirk Heepen -

Entwurfs- und Auslegungsbeschlüsse

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Überschlägige Kostenschätzung:

- Laufende Kosten von ca. 8.000 € / Jahr für die Unterhaltung neu zu verlegender Kanalanlagen
- Schülerbeförderung: ca. 3.850 € / Jahr
- Kosten für die Pflege / Unterhaltung des Spielplatzes: ca. 14.275 € / Jahr
- Pacht- und Mietzahlungen für den Spielplatz an den ISB: ca. 2.520 € / Jahr

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

Aufstellungsbeschluss

BV Heepen, 27.08.2020, TOP 8, Drucksachen-Nr. 11327/2014-2020

Stadtentwicklungsausschuss, 01.09.2020, TOP 22.1, Drucksachen-Nr. 11327/2014-2020

Hinweis:

Bei Umsetzung der Planung können ca. 161 Wohneinheiten entstehen. Von diesen Wohneinheiten sollen 25 % mit den Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/H 28 „Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring“ für das Gebiet nördlich des Kusenwegs, westlich des Ostrings sowie östlich und südlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. III/H 13.01 und an die Grenze des Flurstücks 2772 wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Gleichzeitig wird die 258. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen nördlich Kusenweg/westlich Ostring“ 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:

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.

Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten von ca. 3.850 € an.

Die Folgekosten für den Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld belaufen sich für die Pflege/Unterhaltung der zu errichtenden Spielflächen auf ca. 14.275 € / Jahr. Für das Umweltamt ergeben sich für die Spielflächen jährliche Pacht- und Mietzahlungen von ca. 2.520 € an den ISB.

Für die Unterhaltung der neu zu verlegenden Kanalanlagen fallen jährlich laufende Kosten von ca. 8.000 € an.

Baulandstrategie:

Das Bebauungsplanverfahren ist nicht von der Bielefelder Baulandstrategie betroffen. Mit der Vorhabenträgerin ist jedoch abgestimmt worden, dass die Entwicklung des Baugebiets analog zur Baulandstrategie erfolgen soll. Eine diesbezügliche Verpflichtung wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen Stadt und Vorhabenträgerin zum Satzungsbeschluss erfolgen. Es handelt sich um ein Projekt, bei dem der Immobiliengesellschaft bereits vor dem Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Bielefeld zur Baulandstrategie am 11.07.2019 in Gesprächen mit der Verwaltung eine grundsätzlich positive Einschätzung zur baulichen Entwicklung gegeben wurde. Im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags wird sich die Immobiliengesellschaft verpflichten, alle Grundstücke nicht über dem Bodenrichtwertpreis von 2022 zu veräußern und auch eine Bauverpflichtung in den Kaufverträgen mit den Erwerbern der Baugrundstücke zu vereinbaren. Hiervon betroffen sind nur die Grundstücke, die sich im Eigentum der Immobiliengesellschaft befinden. Die Flächen der Bestandsüberplanung und Nachverdichtungsmöglichkeiten im WA5, WA6, MI1 und MI2 sind von der vertraglichen Regelung ausgenommen.

Geförderter Wohnungsbau:

Die 25 %-Quote zum geförderten Wohnungsbau soll umgesetzt werden. Eine Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen Stadt und Vorhabenträgerin zum Satzungsbeschluss erfolgen. Der Beschluss zur 33 %-Quote ist erst nach Beginn des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens gefasst worden und findet dementsprechend keine Anwendung.

Stadtklimaverträglichkeit:

Laut der Stadtklimaanalyse wurde eine bauliche Entwicklung dieser Fläche zum Stand des Aufstellungsbeschlusses (August 2020) mit optimierenden Maßnahmen als stadtklimaverträglich bewertet. Bereits zum Stand des Vorentwurfs hat das städtebauliche Konzept diverse Ansätze für Klimaanpassungsmaßnahmen, z. B. durch die angestrebte Dichte, geplante Pflanzvorgaben, Frei-

haltung der angrenzenden Waldrandzonen etc. berücksichtigt. Im Laufe des Planverfahrens sind ein Klimaanpassungskonzept für die Stadt Bielefeld erarbeitet und die Planungshinweiskarte Stadtklima fortgeschrieben worden. Die Ergebnisse wurden der Bezirksvertretung Heepen in der Sitzung vom 28.04.2022 vorgestellt. Das Plangebiet zzgl. der Fläche südlich des Kusenwegs ist in der Fortschreibung der Planungshinweiskarte Stadtklima zu dem Zeitpunkt anders eingestuft worden, und zwar als Fläche, auf der eine bauliche Entwicklung nicht empfehlenswert ist. Begründet wird dies durch den Verlust an Kaltluft spendender Grün- und Freiflächen, der Störung bzw. Verriegelung von Kaltluftabflüssen und der planbedingten Verschlechterung der bioklimatischen Situation im Umfeld (s. Anlage Drucksachen-Nr. 3748/2020-2025). Es gilt darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Bielefeld um eine gesamtstädtische Betrachtung handelt, die auf einem übergeordneten Maßstab erfolgt, während bei der Entwicklung des Plangebiets eine kleinräumige Betrachtung erfolgt. Es wird darauf verwiesen, dass es sich bei dem Klimaanpassungskonzept um ein Gutachten und eine Arbeitsgrundlage für die räumlichen Planungen handelt, eine rechtliche Verbindlichkeit jedoch nicht gegeben ist. Vielmehr wird auf den Abwägungsprozess der Bauleitplanung unter Berücksichtigung verschiedener Belange abgestellt und darauf aufmerksam gemacht, dass das Gutachten und die Planungshinweiskarten Empfehlungen sind, die ausschließlich aus der Perspektive des Klimas erarbeitet worden sind.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten klimatischen Betrachtung des Plangebiets verfolgt das städtebauliche Konzept der vorliegenden Bauleitplanung die Umsetzung vielfältiger Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigung stadtklimatischer Belange, um dringend benötigten Wohnraum stadtklimaverträglich im Ortsteil Heepen zu schaffen. Einzelheiten zur stadtklimatischen Betrachtung sowie zu den Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen sind dem Kapitel 6.7 der Begründung zu entnehmen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1./2.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.09.2020 - nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 27.08.2020 - den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/H 28 „Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring“ und den Einleitungsbeschluss für die 258. FNP-Änderung 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 gemäß § 3 (1) BauGB vom 16.11.2020 bis einschließlich 11.12.2020 im Foyer des Technischen Rathauses sowie online unter www.bielefeld.de (Rubrik „Planen, Bauen und Wohnen“) eingesehen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 08.10.2020 bis zum 19.11.2020.

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 (Schalltechnische Untersuchung, Verkehrsgutachten, Baugrund-Gutachten, Artenschutzbeitrag, Entwässerungsplanung) erstellt, die dem Umweltbericht sowie der Entwurfserstellung zugrunde gelegt wurden.

Zu 3./4.

Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. III/H 28 „Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring“ und der 258. FNP-Änderung sind mit Text und Begründungen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen. Gründe für eine längere öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) Satz 1 BauGB sind derzeit 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**

In der Stadt Bielefeld besteht nach wie vor ein sehr hoher Wohnraumbedarf in allen Marktsegmenten. Angesichts der Rahmenbedingungen in Ostwestfalen-Lippe und der wachsenden Bedeutung der Stadt auch als Hochschulstandort ist eine Abschwächung der hohen Nachfrage im gesamten Stadtgebiet nicht absehbar.

Die gegebenen Wohnraumbedarfe erfordern ein breites Angebotsspektrum an Wohnraum in verschiedenen Wohn-/Hausformen sowohl im freifinanzierten als auch im sozial geförderten Wohnungsbau. Entsprechende Angebote sollen im Rahmen der vorliegenden Planung als Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs geschaffen werden.

Die vorliegende Planung betrifft eine ca. 7,8 ha große Fläche im Osten des Stadtbezirks Heepen nördlich des Kusenwegs und westlich des Ostrings. Die geplanten Neubauf Flächen liegen heute im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 28 soll auf den bisher i. W. landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen die Entwicklung eines Wohngebiets mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und Wohnformen für den aktuellen Wohnraumbedarf vorbereitet werden. In den Geltungsbereich werden zudem der dort ansässige Garten- und Landschaftsbaubetrieb und die vorhandene Bauzeile am Kusenweg im Südwesten einbezogen, die bislang als unbepannter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Damit schließt der Bebauungsplan Nr. III/H 28 künftig östlich direkt an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. III/H 13.01 an, so dass keine Bauflächen mit unterschiedlichem Planungsrecht verbleiben. Ziel ist eine aufeinander abgestimmte geordnete städtebauliche Entwicklung mit größeren Neubauf Flächen am östlichen Ortsrand der Ortslage Heepen. Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb soll nachbarschaftsverträglich in die Gebietsentwicklung eingebunden werden. Der Standort schließt an den bebauten Siedlungsbereich an und kann über den Kusenweg erschlossen und gut in das örtliche Straßen- und Wegenetz eingebunden werden. Das Plangebiet weist eine günstige Lage zu Dienstleistungs-, Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen in der Ortslage Heepen auf und kann gut in den Siedlungskontext eingebunden werden.

Eine wohnbauliche Entwicklung und Arrondierung des Siedlungsbereichs bietet sich angesichts der Bedarfslage insofern an. Neben der vorhandenen Bebauung und der Erschließung sind hierbei insbesondere die Randlage zum Ostring (L 787) mit entsprechender Verkehrslärmvorbelastung sowie die Leistungsfähigkeit der bestehenden sozialen und technischen Infrastrukturen einschließlich bedarfsabhängiger Ergänzungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist die Randlage zum Oldentruper Bach mit seinen angrenzenden Waldflächen in Einklang mit der baulichen Entwicklung zu bringen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist somit gegeben, um den Bereich gemäß den städtischen Zielsetzungen zu entwickeln.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept baut auf den oben dargelegten Zielen und Rahmenbedingungen auf und ist im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens stetig entwickelt und den jeweiligen Erfordernissen angepasst worden. Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung sind in das Plankonzept eingearbeitet und in die Abwägung eingestellt worden. Das städtebauliche Konzept ist in enger Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Bielefeld sowie externen Fachplanern fortentwickelt und konkretisiert worden.

Unter Berücksichtigung erschließungstechnischer, immissionsschutzfachlicher, infrastruktureller und umweltbezogener Belange ist das Plankonzept weiterentwickelt worden und umfasst die folgenden konkreten Zielsetzungen und Planinhalte:

- Entwickelt werden soll ein Wohngebiet, das bedarfsgerecht vielfältige Angebote an Wohn- und Hausformen in überschaubaren Nachbarschaften und mit Anbindung an die Grünflächen im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld vorsieht. Vorbereitet werden unterschiedliche Gebäudetypologien, um die Entwicklung eines möglichst breiten Wohnungsangebots zu ermöglichen.
- Im Plangebiet wird nach den Vorabstimmungen der Bau einer Kindertagesstätte erforderlich, um eine unmittelbare Versorgung mit entsprechenden Betreuungsangeboten im Plangebiet zur Verfügung zu stellen. Die Kindertagesstätte soll voraussichtlich in Kombination mit einem Mehrfamilienhaus entwickelt werden.
- Eine höhere Wohndichte mit zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern ist im zentralen Planbereich südlich der Spielplatzfläche sowie im Westen vorgesehen. Zusätzlich ist die Errichtung von kleineren zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern im Südosten des Plangebiets geplant. Nördlich des Garten- und Landschaftsbaubetriebs sind zweigeschossige Reihenhaugruppen mit einer jeweiligen Ausrichtung der Wohn-/Gartenbereiche in südliche Richtung angedacht. Im Übergang zur Bestandsbebauung im Südwesten wird die Wohndichte weiter zurückgenommen. Eine vergleichbare Struktur wird auch am nördlichen Wohngebietsrand als Übergang zur freien Landschaft geplant. Nördlich der zentralen Grün- und Spielfläche ist eine Bebauung in Form von 1½- bis 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.
- Die Erschließung des Plangebiets ist über eine Ringschließung mit zwei Anschlusspunkten an den Kusenweg vorgesehen. Über den Kusenweg ist eine gute Anbindung an den Ortskern Heepen sowie an den Ostring und damit an das übergeordnete Straßennetz gegeben. Im südlichen Bereich am Kusenweg, ist die Errichtung einer weiteren Bushaltestelle geplant, um einen guten Anschluss an das ÖPNV-Netz für das neue Wohngebiet zu ermöglichen. Darüber hinaus knüpft das Plangebiet im nördlichen Planbereich an eine bestehende Wegeverbindung an, so dass Fußgänger und Radfahrer weitere Verbindungen in das umgebende Wegenetz und in den Außenbereich nutzen können.
- Die bestehende Wohnbebauung am Kusenweg im südwestlichen Planbereich soll planungsrechtlich gesichert werden. Auf den straßenabgewandten Grundstücksflächen sind hier zudem einzelne Nachverdichtungsmöglichkeiten in Form von eigenständigen Neubauten in zweiter Reihe geplant, die sich in ihrer baulichen Ausprägung an dem in zweiter Reihe bereits bestehenden Gebäude orientieren.
- Der ansässige Garten- und Landschaftsbaubetrieb wird in Verbindung mit der bestehenden Wohnnutzung und zusätzlichen Baumöglichkeiten in das städtebauliche Konzept im Rahmen eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO vertraglich eingebunden.
- Im westlichen und nördlichen Übergang zu den Waldflächen entlang des Oldentruper Bachs wird eine Waldrandzone mit möglichst naturnaher Rückhaltung und Drosselung von Niederschlagswasser über ein Muldensystem vorgeschlagen.
- Straßenbegleitende Baumreihen sowie Baumpflanzungen auf den im Gebiet notwendigen Stellplatzflächen sowie auf den einzelnen Baugrundstücken sollen zu einer Durchgrünung beitragen. Die Durchgrünung des Plangebiets wird darüber hinaus durch die geplanten Dachbegrünungen von Flachdächern gefördert.

- Das Plangebiet ist erheblich durch den Verkehr auf dem Ostring vorbelastet, aktive Schutzmaßnahmen werden erforderlich. Der auf den bisherigen Bestand abgestellte bestehende Lärmschutzwall im östlichen Planbereich soll erhalten und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden um notwendige aktive Lärmschutzmaßnahmen ergänzt werden (Kombination Lärmschutzwall/Lärmschutzwand).

Moss Beigeordneter	Bielefeld, den Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------	--

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A

258. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Wohnen nördlich Kusenweg/westlich Ostring“ sowie Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 28 „Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring“

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Fachämter

Stand: Entwurf; November 2022

B

258. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Wohnen nördlich Kusenweg/westlich Ostring“

- Begründung
- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung

Stand: Entwurf; November 2022

C

Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 28 „Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring“

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

Stand: Entwurf; November 2022

D

Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 28 „Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring“

- Begründung

Stand: Entwurf; November 2022

E

Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 28 „Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring“

- Umweltbericht

Stand: Entwurf; November 2022

Folgende Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen etc. sind Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Diese werden mit den Entwurfsunterlagen ausgelegt:

- Verkehrsgutachten zur Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 28 „Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring“ im Stadtteil Heepen der Stadt Bielefeld, Röver, Gütersloh, September 2022, ergänzt November 2022.
- Fortschreibung Verkehrsgutachten zur Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 28 „Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring“ im Stadtteil Heepen der Stadt Bielefeld, Röver, Gütersloh, September 2022, ergänzt November 2022.
- Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen auf den Flurstücken 2611 und 2771 in Bielefeld, AKUS GmbH, 11.03.2019.
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/H 28 „Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring“ der Stadt Bielefeld; Fortschreibung, AKUS GmbH, 24.10.2022
- Baugrund-Gutachten für das Erschließungsgebiet „Kusenweg“ in 33719 Bielefeld, GeoAnalytik Dr. Loh, 11.08.2021.
- Erläuterung zur Entwässerungsplanung Bebauungsplan Nr. III/H 28 „Wohnen nördlich Kusenweg/westlich Ostring“ – Stadt Bielefeld, plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, Bielefeld, 26.10.2022
- Artenschutzbeitrag im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. III/O 28 „Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring“, NZO GmbH, Bielefeld Juni 2022.