

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Stieghorst</b>	19.10.2023	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	24.10.2023	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“ für das Gebiet nördlich der Detmolder Straße und östlich der Stieghorster Straße im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

**- Stadtbezirk Stieghorst -**

### **Aufstellungsbeschluss**

**Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

### 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

### Hinweis:

Das Bauleitplanverfahren unterliegt nicht der Bielefelder Baulandstrategie. Die Quote von mindestens 33% für den öffentlich geförderten Wohnungsbau wird umgesetzt. Mit vorliegender Planung können ca. 140 neue Wohneinheiten (ca. 3200 m<sup>2</sup> geförderte Bruttogeschossfläche) entstehen.

### Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Stieghorst empfiehlt / Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“ für das Gebiet nördlich der Detmolder Straße und östlich der Stieghorster Straße 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 § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Für die Neuaufstellung 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.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich 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:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf privater Initiative veranlasste 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 wurde hierzu abgeschlossen.

#### **Bielefelder Baulandstrategie:**

Trotz der Flächengröße von ca. 3,49 ha ist die Baulandstrategie nicht anzuwenden. Im Beschluss zur Baulandstrategie in der Ratssitzung vom 11.07.2019 ist das Areal gemäß Anlage 3.1 als Fläche aufgeführt, welche nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie fällt. In der Anlage werden Flächen aufgelistet, für welche die Planung bereits begonnen wurde und für die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits konkrete Verhandlungen zu städtebaulichen Verträgen liefen oder die schon in den Bezirksvertretungen behandelt wurden. Sie sind von der Neuregelung ausgenommen.

#### **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 dürfen die geförderten Wohneinheiten einen Flächenanteil von 25% der gesamten Bruttogeschossfläche im Bebauungsplan nicht unterschreiten. In der vorliegenden Planung werden voraussichtlich ca. 140 neue Wohneinheiten geschaffen. Entsprechend der o. g. politischen Beschlusslage wären im Geltungsbereich des Bebauungsplans somit ca. 46 Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen. Entsprechend dem Flächenanteil von 25% ergibt sich für die geförderten Wohneinheiten eine Bruttogeschossfläche von ca. 3200 m<sup>2</sup>.

Bei der Schaffung von Wohneinheiten für Studierende ist ein Anteil der öffentlich geförderten Wohneinheiten von mind. 50% vorzusehen.

Öffentlich geförderte Wohneinheiten können grundsätzlich überall im Plangebiet verortet werden, die Förderbestimmungen des Landes NRW sind hierbei jedoch zu beachten.

#### **Stadtklimaverträglichkeit:**

Die Stadtklimaanalysekarte der Stadt Bielefeld trifft zu dem Plangebiet folgende Aussagen:

Im Hinblick auf die Kaltluftfunktion befindet sich entlang der Detmolder Straße eine *Luftleitbahn*. Diese erstreckt sich über eine Strecke von etwa 65 Metern innerhalb des Plangebiets. Des Weiteren befindet sich auf der Höhe des Straßenstiches der Stieghorster Straße ein

**Kaltlufteinwirkungsbereich innerhalb der Bebauung.**

Bezüglich des Sanierungsbedarfs im Siedlungsbestand wird das Plangebiet gemäß Planungshinweiskarte wie folgt bewertet (Bewertung gemäß Priorität 1-5): Der Großteil der Fläche wird mit einem Sanierungsbedarf der 3. Priorität bewertet. Das östliche Flurstück Nr. 3469 wird mit einem Sanierungsbedarf der 2. Priorität gewertet. Nördlich des Masurenweg wird die Fläche mit einem Sanierungsbedarf der 1. Priorität gewertet.

Grundsätzlich werden hierfür folgende Maßnahmen empfohlen:

Flächenentsiegelung, Beschattung durch Bäume, Fassadenbegrünungen, Innenhofbegrünungen, Erhöhung des Rückstrahlvermögens, Schaffung von Pocket Parks, Optimierung der Gebäudeausrichtung/Bebauungsdichte, Rückbau und Reduzierung der Bebauungsdichte, Hitzeangepasste Gebäudeplanung. Empfohlene ergänzende Maßnahmen betreffen die Beschattung durch konstruktive Elemente, Dachbegrünungen und offene Wasserflächen.

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. Im Rahmen des Beteiligungsprozesses ist daher zu erörtern, welche Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen für das Plangebiet relevant und sinnig sind.

**Errichtung von Photovoltaikanlagen:**

Im Plangebiet liegt ein großes Potenzial zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie vor. Dieses 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.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche zur Entwicklung eines Wohngebietes und der damit einhergehenden Nachverdichtung des bestehenden Siedlungszusammenhangs im Ortsteil Stieghorst geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt derzeit größtenteils als Siedlungsbrache umgeben von Wohnbebauung vor. Gemäß den Zielsetzungen der Planung wird dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und im südlichen Teilbereich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO überplant.

Aufgrund dessen, dass es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung, genauer um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, kann das Bauleitplanverfahren in einem beschleunigtem Verfahren nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Demnach ist die Darstellung des Flächennutzungsplans gemäß §13a (2) Nr. 2 BauGB von der derzeitigen gewerblichen Baufläche hin zu einer Wohnbaufläche nach der Aufstellung des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein formales Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

**Zu 3.)**

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.

In diesem Rahmen ist auch die Durchführung eines Unterrichts- und Erörterungstermins vorgesehen.

#### **Zu 4.)**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/4/25.01 "Masurenweg" ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 13a (3) BauGB die Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

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

#### Anlass und Ziele der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans wird beabsichtigt, eine Gewerbebrache planungsrechtlich zu Wohnzwecken nutzbar zu machen, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Bei der Konzeption des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs waren quartiersbildende Belange, die optische Präsenz des ruhenden Verkehrs, die städtebauliche Bestandssituation sowie die Lärmsituation maßgebend.

Der Standort ist für eine Wohnbebauung aus verschiedenen Gesichtspunkten gut geeignet. Er ist gekennzeichnet durch

- seine sehr günstige Lage im Straßennetz
- die direkte Nähe zu der Stieghorster Endstation der Stadtbahn
- die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche
- eine gute Ausschöpfung der bestehenden Infrastruktur und
- die Nähe zu im Umfeld gelegenen zahlreichen Arbeitsplätzen.

Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan III/4/25.00 aus dem Jahre 1972 die Umsetzung der Zielsetzung nicht ermöglicht, sollen durch die Neuaufstellung 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.

Der Hauptteil soll künftig gemäß § 4 BauNVO als *Allgemeines Wohngebiet* ausgewiesen werden, der südliche Teil entlang der Detmolder Straße gemäß § 6 BauNVO als *Mischgebiet*. In diesem Zuge soll der bestehende Siedlungszusammenhang im Ortsteil Stieghorst nachverdichtet werden. Gleichzeitig sind hierbei insbesondere auch die Gegebenheiten des Umfelds zwingend zu berücksichtigen, u. a. im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse.

#### Örtliche Gegebenheiten

Das rund 3,49 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stieghorst. Es wird aktuell durch zwei Stichstraßen erschlossen (Stieghorster Str. und Masurenweg). Beide Stichstraßen enden jeweils in einer Wendeanlage.

Das Plangebiet liegt zum Großteil brach. Im nördlichen Bereich befindet sich eine eingeschossige Druckerei sowie eine Fläche, die derzeit als Abstellplatz von Kraftfahrzeugen genutzt wird. Dahinterliegend befindet sich ein Wohnhaus. Östlich der Druckerei und des Masurenweges liegt die Fläche brach.

Über die Wendeanlage des Masurenweges wird ein zweigeschossiges Postgebäude und ein eingeschossiges Wohngebäude erschlossen. Weiter südlich befindet sich ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit vorgelagerten Garagenstellplätzen. Südlich begrenzt ein ca. 120 m langer Gebäuderiegel das Plangebiet. Der Gebäuderiegel ist zwei- bis viergeschossig und wird gewerblich als auch wohnlich genutzt. Südlich befinden sich vorgelagert Stellplätze.

Die Umgebung des Plangebiets ist von Wohnnutzung in einer vorwiegend Reihen- oder Zeilenbebauung und einer offenen Bauweise geprägt. Ausnahmen stellen hierbei die sich im Norden befindliche eingeschossige Kindertageseinrichtung und das südwestlich gelegene achtgeschossige Wohnhaus (Detmolder Straße 439) dar.

#### Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Bei der Konzeption des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs sind quartiersbildende Belange, die optische Präsenz des ruhenden Verkehrs, die städtebauliche Bestandssituation sowie die Lärmsituation maßgebend.

Die Erschließung des Plangebiets soll durch eine Ringerschließung erfolgen, indem die bestehenden Straßen miteinander verbunden werden. An der Verbindungsstelle ist eine Engstelle vorgesehen, um zu verhindern, dass der südlich ausfahrende gewerbliche Verkehr das Plangebiet durchquert.

Innerhalb der Ringerschließung ist eine zentrale Multifunktionsfläche vorgesehen, die attraktive Aufenthalts- und Begegnungsräume schaffen soll. Durch geplante Wegeverbindungen wird die Erreichbarkeit der Multifunktionsfläche für das gesamte Plangebiet gewährleistet und eine Verzahnung mit dem örtlichen Fuß- und Radwegenetz hergestellt. Die Parkplätze werden größtenteils entlang der Straße in Parktaschen angeordnet und mit Hecken und Baumbepflanzungen versehen. Die Gebäudehöhen sind an die umliegenden Gebäude angepasst und umfassen größtenteils drei Geschosse, vereinzelt mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss. Die Eingangsbereiche sind größtenteils entlang der Multifunktionsfläche angeordnet.

Im nördlichen Bereich sieht das Konzept eine Überplanung der bestehenden Druckerei, als auch der sich westlich anschließenden privaten als Parkplatz genutzten Fläche vor. Perspektivisch sollen diese Flächen ebenfalls als Wohnraum genutzt werden.

Im östlichen Bereich des Plangebiets sind drei Gebäuderiegel und ein Punktgebäude vorgesehen. Durch die Positionierung der Gebäude entsteht ein Fußwegenetz und zwei Aufenthalts- und Begegnungsräume. Ein Carport begrenzt den südlichen Aufenthaltsraum straßenseitig. Der Großteil der erforderlichen Stellplätze wird jedoch durch die im Norden geplante Stellplatzfläche bereitgestellt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich derzeit ein Wohn- und Gewerberiegel mit einer Höhe von zwei bis vier Geschossen und einer Länge von etwa 120 Metern, ein dreigeschossiges Wohnhaus, eine zweigeschossige Poststelle sowie ein eingeschossiges Wohnhaus. Diese Gebäude sollen im städtebaulichen Entwurf erhalten bleiben. Zwischen der Planstraße und dem bestehenden Wohn- und Gewerberiegel ist eine Stellplatzanlage mit etwa 44 Stellplätzen vorgesehen. Diese Stellplatzfläche wird von einem Gewerbetreibenden des südlichen Wohn- und Gewerberiegels benötigt. Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist abzustimmen, inwieweit hierfür Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Kaschel



**Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:****A****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/25.01  
„Masurenweg“**

- Städtebauliches Konzept
- Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Hinweise

Stand: Vorentwurf, September 2023

**B****Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/25.01  
„Masurenweg“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf; September 2023

**C****Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/25.01  
„Masurenweg“**

- Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld  
„Kleine Bäume für kleine Gärten“

Stand: Vorentwurf; August 2023