

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	28.09.2023	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	24.10.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 71 „Wohnen Am Waldbad westlich der Bahnlinie“ für das Gebiet östlich des Diemwegs und westlich der Bahnlinie Bielefeld/Paderborn

- Stadtbezirk Senne

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts, 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.)

/

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung werden ca. 19 geförderte Wohneinheiten umgesetzt. Das entspricht einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 1.425 qm.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/S 71 „Wohnen Am Waldbad westlich der Bahnlinie“ für das Gebiet östlich des Diemwegs und westlich der Bahnlinie Bielefeld/Paderborn ist im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan vorgenommene Eintragung (blaue Linie) verbindlich.
2. Die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Für die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes I/S 71 ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hinzuweisen, dass die Erst- und Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Investors bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme wird hierzu geschlossen. Der Vertrag befindet sich gegenwärtig in Erarbeitung. Vom Investor sind auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten (z. B. Artenschutz) sowie für ggf. anfallende vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen (z. B. Anschluss des Vorhabens an die angrenzenden Straßen) zu übernehmen.

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 bis 2026 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen entsprechend des Ratsbeschlusses vom 24.06.2021 (Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025) in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden.

Nach derzeitigen Kenntnisstand werden mindestens 19 der neuen Wohneinheiten den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus entsprechen. Im Plangebiet wird nach derzeitigen Planstand eine Bruttogeschossfläche von ca. 5.700 qm realisiert – dementsprechend sind mindestens 1.425 qm als sozial geförderter Wohnungsbau umzusetzen.

Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB mit der Stadt Bielefeld und dem Investor zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Baulandstrategie:

Das Bebauungsplanverfahren Nr. I/S 71 soll **ohne kommunalen Zwischenerwerb**, jedoch mit Einhaltung aller Regelungen gemäß Bielefelder Baulandstrategie aufgestellt werden (Verkauf zum Bodenrichtwert und Anwendung der Vergaberichtlinie auf 50% der Flächen für Wohnbaugrundstücke).

Dies **gilt hier ausnahmsweise**, da im Plangebiet bereits Planungsrecht überwiegend nach § 34 BauGB besteht. Ein Teilbereich (kleiner 1ha) des beabsichtigten Planbereiches ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. „I/S2a_Tp1 - Ortsmitte“ überplant – das Baurecht richtet sich hier nach § 30 BauGB. Der Projektentwickler verpflichtet sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, die Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld umzusetzen und die Bielefelder Baulandstrategie dementsprechend anzuwenden (Ratsbeschluss vom 11.07.2019, Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020). Für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken verpflichtet sich der Projektentwickler die „*Richtlinie zu Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke im Rahmen der Bielefelder Baulandstrategie*“ gemäß dem Ratsbeschluss vom 11.11.2021 (Drucksachen-Nr. 2122/2020-2025) anzuwenden.

Eine abschließende, kontrollierende Funktion in Bezug auf die Grundstücksvergabe würde dann durch die Verwaltung erfolgen. Optional bestünde die Möglichkeit, dass der Projektentwickler die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (kurz BBVG) für die Vermarktung und Einhaltung der Vergaberichtlinie der in Rede stehenden Baugrundstücke kostenpflichtig beauftragt.

Stadtklimaverträglichkeit:

Das Plangebiet besteht überwiegend aus versiegelten Flächen mit einer ehemals gewerblich genutzten Bebauung. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sowie in den Randbereichen sind kleinere Grün- /Freiflächen, zum Teil mit Gehölzen bewachsen.

Die Planungshinweiskarte „Stadtklima“ weist die bereits versiegelten Flächen als „Flächen ohne Sanierungsbedarf“ aus. Die Grünflächen werden als „Frei- und Grünflächen mit der ersten Schutzpriorität“ dargestellt.

Im Rahmen der Wohngebietsentwicklung besteht die Chance bereits versiegelte Flächen in Teilen zu entsiegeln und durch neue Bepflanzungs- und Klimaanpassungsmaßnahmen zu einem positi-

ven Mikroklima beizutragen. Es wird davon ausgegangen, dass insbesondere die südlich angrenzenden Grün- und Freiflächen des Grünzugs positive Effekte auf das Lokalklima der umgebenden Siedlungsgebiete haben. Diese werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht eingeschränkt.

Durch die Entwicklung bereits erschlossener brachgefallener Flächen im Innenbereich, kann eine Siedlungserweiterung und die weitere Versiegelung von Flächen mit i. d. R. deutlich höherer ökologischer Wertigkeit im Außenbereich vermieden werden.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 71 liegt im Stadtbezirk Senne und umfasst eine Fläche von ca. 1,24 ha. Er liegt östlich des Diemwegs und westlich der Bahnlinie Bielefeld/ Paderborn.

Die Fläche stellt eine Gewerbebrache dar - ein Teil der ehemals gewerblich genutzten Hallen wird derzeit als Boulderhalle zwischengenutzt.

Das Plangebiet liegt heute zum Großteil im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Der südliche Randbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/S 2a Tp. 1, der für diesen Bereich ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung festsetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 71 soll auf der gewerblichen Brachfläche die Entwicklung eines Wohngebiets mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und Wohnformen entsprechend des aktuellen Wohnraumbedarfs vorbereitet werden.

zu 2.

Die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 71 dient der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Die gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Die vorliegende Planung dient nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens, es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten vor und es ist nicht von Pflichten zur Vermeidung von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG auszugehen.

Die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 71 kann somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

zu 3./4.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB kann bei der Anwendung des § 13a BauGB verzichtet werden. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird erwartet, dass die Planung aus Umweltsicht insgesamt vertretbar ist.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren grundsätzlich verzichtet werden; in einem solchen Fall ist der Öffentlichkeit dann die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen. Angesichts der hier teilweise berührten nachbarschaftlichen Belange wird die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Auch sollen durch eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB weitere Abwägungsgrundlagen/-materialien für das Planverfahren gesammelt und die Erforderlichkeit von ggf. weitergehenden Fragestellungen im Rahmen von ergänzenden Fachgutachten/-planungen (z. B. Schallschutz, Artenschutz, Entwässerung/Regenrückhaltung) abgestimmt werden. Auf Grundlage des vorgestellten Vorentwurfs wird die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Der Stadt Bielefeld liegt die Anfrage eines Investors vor, der auf einer knapp 1,1 ha großen Teilfläche östlich des Diemwegs und westlich der Bahnlinie Bielefeld/Paderborn die gewerbliche Brachfläche, die als Boulderhalle zwischengenutzt wird, durch eine Wohnbebauung ersetzen möchte. Geplant ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit unterschiedlichen Wohn- und Gebäudetypologien.

Übergeordnetes Planungsziel ist es, einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfes der Stadt Bielefeld in verschiedenen Wohn-/Hausformen sowohl im freifinanzierten, als auch im sozial geförderten Wohnungsbau zu leisten.

Im Sinne der Innenentwicklung soll dies durch die Mobilisierung einer gut erschlossenen Fläche erfolgen. Die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets verfolgt die Entwicklung eines neuen Wohngebietes sowie untergeordnet die bestandsorientierte Sicherung eines bestehenden Wohnhauses.

Bei der ehemaligen gewerblichen Nutzung handelte es sich um eine für sich isolierte Nutzung im Bereich des Stadtbezirks, sodass aus städtebaulicher Sicht der Standort für eine Wohnbauentwicklung besser geeignet wäre. Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die Umgebung ein.

Die geplante Wohnbebauung soll in Anlehnung an die Umgebung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus ist aber eine gewisse Flexibilität gegeben und ein verträgliches Nebeneinander von nicht störenden Nutzungen möglich. Diese „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angestrebt werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. I/S 71 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit allen notwendigen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Nachbarschaft geschaffen werden. Hierzu gehört auch der Umgang mit der direkt im Osten angrenzenden Bahnstrecke. Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen des Schienenverkehrs sind im weiteren Verfahren zu erarbeiten, um langfristig gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept baut auf den oben beschriebenen Zielen und Rahmenbedingungen auf und ist im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens stetig zu entwickeln und den Erfordernissen anzupassen. Der vorliegende Bearbeitungsstand ist ausdrücklich als Vorentwurf zu verstehen, der zur Abstimmung der grundsätzlichen Planungsziele dient.

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich von der Straße Am Waldbad erschlossen. Von hieraus soll eine Erschließungsstraße in das neue Wohngebiet führen, die parallel der Bahnstrecke verläuft und südwestlich im Plangebiet in einem Erschließungs-/Nachbarschaftshof mit Wendemöglichkeit endet. Im Eingangsbereich des Plangebiets ist die Eingrünung der Planstraße durch Bestandsbäume, neu anzupflanzende Bäume und Verkehrsbegleitgrün geplant. Zwischen der Bahntrasse und der Planstraße ist die Anpflanzung neuer Straßenbäume sowie eine durchgehende Heckenpflanzung geplant.

Das Wohngebiet lässt sich in drei Teilbereiche gliedern:

Im schmalen Eingangsbereich des Plangebiets nördlich im Anschluss an der Straße Am Waldbad ist die Errichtung einer Hausgruppe in 2-geschossiger Bauweise mit Flachdach geplant. Durch Vor- und Rücksprünge wird eine kleinteilige Gliederung des Baukörpers erzeugt.

Im weiteren Verlauf sollen straßenbegleitend drei Mehrfamilienhäuser in 3-geschossiger Bauweise mit Flachdach entstehen. Offene Stellplätze bzw. Carports sind entlang der Erschließungsstraße vorgesehen. Ein weiteres Mehrfamilienhaus in einer 3-geschossigen Bauweise mit Staffelgeschoss und Flachdach ist südlich der Erschließungsstraße ebenfalls mit vorgelagerten Stellplätzen geplant.

Die Reihenhaushgruppe und die Mehrfamilienhäuser sind parallel zur Bahnlinie ausgerichtet, so dass von ihnen aufgrund der Anordnung sowie geplanten Gebäudehöhe und -länge eine schallabschirmende Wirkung auf die dahinterliegende Bebauung ausgeht. Aufgrund dieser gewählten städtebaulichen Anordnung liegen die besonders schutzwürdigen Wohn- und Schlafräume sowie die privaten Außenräume auf der lärmabgewandten Seite.

Den dritten Teilbereich bilden Einzel- und ggf. Doppelhäuser in 2-geschossiger Bauweise mit Flachdach, die sich zum einen um den Erschließungs-/Nachbarschaftshof gruppieren und zum anderen in zweiter und dritter Reihe hinter den Mehrfamilienhäusern liegen. Diese werden tlw. über eine voraussichtlich private Zuwegung ausgehend vom Erschließungs-/Nachbarschaftshof in Richtung Norden erschlossen. Die Anordnung der Gebäude ergibt sich aus dem konischen Verlauf des Plangebiets. Die Ausrichtung der privaten Gärten erfolgt überwiegend in Westen auf der lärmabgewandten Seite. Für die Bebauung südlich der Erschließungsstraße sind private Gärten mit Südausrichtung vorgesehen. Somit grenzen die privaten Gärten an die Grünlandstrukturen des südlich gelegenen Grünzugs entlang des Toppmannsbach an.

Zur Regenwasserableitung aus dem Plangebiet sind im Süden Richtung Toppmannsbach zwei offene Gräben auf privaten Grundstücken geplant, die durch Geh-, Fahr-, Leitungs- Betretungs- und Unterhaltungsrechte zugunsten der Stadt sowie der Ver- und Entsorgung gesichert werden und ggf. auch zur Unterhaltung der angrenzenden Freiflächen dienen sollen.

Insgesamt sieht die vorliegende Planung die Errichtung eines Wohngebiets mit unterschiedlichen Haus- und Wohnformen vor, die sich in ihrer Höhenentwicklung und Kubatur in die vorhandene Umgebung einfügen. Eine umfassende Durchgrünung des neuen Wohngebiets soll mit Blick auf Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Hecken, der Gestaltung von unbebauten Flächen und zur Dachbegrünung erfolgen.

Nach vorläufigen Schätzungen können im Plangebiet etwa 54 - 60 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

Oberbürgermeister

Clausen

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A**

Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 71 „Wohnen Am Waldbad westlich der Bahnlinie“ für das Gebiet östlich des Diemwegs und westlich der Bahnlinie Bielefeld/Paderborn

- Vorentwurf (ohne Maßstab)
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen
- Sonstige Hinweise

Stand: Vorentwurf; August 2023

B

Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 71 „Wohnen Am Waldbad westlich der Bahnlinie“ für das Gebiet östlich des Diemwegs und westlich der Bahnlinie Bielefeld/Paderborn

- Allgemeine Ziele und Zwecke

Stand: Vorentwurf; August 2023