

## Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium                           | Sitzung am | Beratung   |
|-----------------------------------|------------|------------|
| <b>Bezirksvertretung Heepen</b>   | 28.09.2023 | öffentlich |
| <b>Stadtentwicklungsausschuss</b> | 24.10.2023 | öffentlich |

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 30 „Wohnen Am Dreierfeld“ für das Gebiet Am Dreierfeld von Graf-Bernadotte-Straße bis Auf der Brinkhufe und zur Malenter Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

**- Stadtbezirk Heepen**

### Aufstellungsbeschluss

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

### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrecht, Steuerung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Die Auswirkungen auf den Ergebnisplan und den Finanzplan werden im weiteren Verfahren ermittelt

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

#### Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung werden keine geförderten Wohneinheiten umgesetzt

### Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Heepen empfiehlt, der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Der Bebauungsplan III/H 30 „Wohnen Am Dreierfeld“ für das Gebiet Am Dreierfeld von Graf-Bernadotte-Straße bis Auf der Brinkhufe und zur Malenter Straße ist im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Nutzungsplan vorgenommene Eintragung verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes III/H 30 „Wohnen Am Dreierfeld“ für das Gebiet Am Dreierfeld von Graf-Bernadotte-Straße bis Auf der Brinkhufe und zur Malenter Straße 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 Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 30 „Wohnen Am Dreierfeld“ für das Gebiet Am Dreierfeld von Graf-Bernadotte-Straße bis Auf der Brinkhufe und zur Malenter Straße Kosten für die Fachgutachten. Bislang ist davon auszugehen, dass ein Baumgutachten zur Bewertung des Baumbestandes sowie eine Artenschutzvorprüfung benötigt werden. Der genaue Umfang und der hieraus resultierende finanzielle Rahmen werden sich im weiteren Verfahren ergeben. Die Kosten für den Spielplatz sowie für die Kindertagesstätte werden im weiteren Verfahren ermittelt.

### **Geförderter Wohnungsbau:**

In dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren soll von der Festsetzung einer Quote zugunsten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus abgesehen werden: Bei der Planung handelt es sich nicht um eine klassische Investorenplanung, bei der ein konkretes Projekt umgesetzt wird. Die Stadt überplant aus Gründen der städtebaulichen Ordnung ein Gebiet, das bereits fast vollständig bebaut ist. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Vorrangiges Ziel ist der Erhalt des bestehenden Siedlungs- und Gebäudecharakters, neue Wohneinheiten werden nur vereinzelt im Sinne einer gebietsverträglichen Nachverdichtung geschaffen.

### **Baulandstrategie:**

Das Bebauungsplanverfahren Nr. III/H 30 „Wohnen Am Dreierfeld“ für das Gebiet Am Dreierfeld von Graf-Bernadotte-Straße bis Auf der Brinkhufe und zur Malenter Straße soll ohne kommunalen Zwischenerwerb aufgestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. III/H 30 „Wohnen Am Dreierfeld“ fällt nicht unter die Regelungen der Bielefelder Baulandstrategie, da im Plangebiet bereits Planungsrecht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/H2.2 „Heepen-West“ besteht und mit dem Bebauungsplan bestehendes Planungsrecht weiter konkretisiert wird. Das Ziel des Bebauungsplanes ist nicht die Ausweisung eines neuen Wohngebietes und das Gebiet ist bereits bebaut.

### **Stadtklimaverträglichkeit:**

Das Plangebiet besteht zu einem großen Teil aus den Vegetationsflächen der ehemaligen Britensiedlung mit einer insgesamt aufgelockerten Bebauung und geringen Versiegelung. Diese Struktur soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten und geschützt werden. Zusätzlich soll eine ehemals als Spielplatz dienende größere versiegelte Fläche im Süden des Gebietes als Spielplatz ausgewiesen, zu großen Teilen entsiegelt und aufgewertet werden.

Die Planungshinweiskarte „Stadtklima“ weist die bereits versiegelten Flächen als „Flächen ohne Sanierungsbedarf“ aus.

Im Rahmen der Wohngebietsentwicklung sollen Festsetzungen getroffen werden, um die Grünbereiche zu schützen und zu erhalten und so ein positives Mikroklima zu begünstigen. Es wird davon ausgegangen, dass das gesamte Quartier positive Effekte auf das Lokalklima der umgebenden Siedlungsgebiete hat. Die Grünbereiche werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht eingeschränkt, sondern vielmehr geschützt und erweitert.

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

#### **zu 1.**

Das Plangebiet liegt im Bielefelder Osten, im südwestlichen Teil des Stadtbezirks Heepen. Es wird im Norden durch die Graf-Bernadotte-Straße, im Osten durch die Straße Am Dreierfeld, im Süden durch die südliche Randbebauung zur Straße Auf der Brinkhufe und im Westen durch eine größere ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einem Wohnhaus und im nordwestlichen

Bereich durch die Süntelstraße, begrenzt. Im Osten von der Straße Am Dreierfeld befindet sich eine Teilfläche hin zur Malenter Straße ebenfalls im Plangebiet. Das Plangebiet ist ca. 9,5 ha groß und charakteristisch durch seine aufgelockerte Bebauung und vielen Grünzüge als ehemalige Britensiedlung gekennzeichnet.

Die Flächen befinden sich derzeit im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Die ursprüngliche Nutzung der Britenhäuser ist mittlerweile entfallen und sie wurden zeitweise für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Da die Immobilien zukünftig vermarktet werden sollen, besteht planungsrechtlicher Handlungsbedarf, um den Charakter der Siedlung zu wahren und die Rahmenbedingungen für eine behutsame städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Der für diesen Teilbereich bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/H2.2 „Heepen West“ bietet diese Steuerungsmöglichkeiten nicht. So sind beispielsweise die festgesetzten überbaubaren Flächen sehr großzügig und es sind keine Festsetzungen, die den Schutz bzw. Erhalt der Bäume betreffen, enthalten.

Der Bebauungsplan III/H 30 „Wohnen Am Dreierfeld“ soll hier planungsrechtlich ansetzen und die Festsetzungen zur Steuerung dieser für den Erhalt wichtigen Bestandteile treffen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird daher eine integrierte Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erarbeitet. Zudem schafft die Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit eine geringfügige Nachverdichtung in Teilbereichen zu realisieren, welche sich angesichts der weiterhin sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet anbietet. Durch die künftige Vermarktung der Immobilien entsteht weiterer Bedarf an sozialer Infrastruktur. Eine Kindertagesstätte ist bislang nicht im Gebiet vorhanden, obwohl ein absehbarer Bedarf besteht. Daher soll eine Gemeinbedarfsfläche als Kindertagesstätte im Gebiet festgesetzt werden.

Da das Gebiet durch seine Grünzüge geprägt ist und diese Teil der Naherholung sein sollen, ist geplant einen Bereich im Süden des Gebietes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festzusetzen. Die Spielgeräte sollen hierbei von Jung bis Alt verschiedene Generationen ansprechen, um das Freizeit-, Erholungs- und Sportangebot attraktiv zu gestalten. So soll die Ausstattung beispielsweise mit Outdoor Fitnessgeräten dafür sorgen, dass Angebote zur Steigerung der Aufenthaltsqualität vorhanden sind. Gleichzeitig sollen öffentliche Fuß- und Radwegeverbindungen integriert werden. Darüber hinaus soll der vorhandene Baumbestand vorwiegend durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten bleiben.

## **zu 2.**

Der Bebauungsplan III/H 30 „Wohnen Am Dreierfeld“ für das Gebiet Am Dreierfeld von Graf-Bernadotte-Straße bis Auf der Brinkhufe und zur Malenter Straße soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden.

Dies ist darin begründet, dass es sich i. W. nicht um einen Bebauungsplan handelt, der ein Neubaugebiet o.ä. als Zielsetzung hat, sondern vielmehr den Bestand wahrt, schützt und in diesem Zusammenhang entsprechende Festsetzungen trifft. Zudem liegt die Nettobaulandfläche mit ca. 15.000 m<sup>2</sup> unter den gesetzlich begründeten 20.000 m<sup>2</sup> und es ist in diesem Zusammenhang nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung von Natur und Umwelt zu rechnen. Dennoch werden im Verfahren die Umweltbelange (Artenschutzvorprüfung, Baumgutachten) erfasst und auch einzelne Festsetzungen zum Baumerhalt und von privaten Grünflächen getroffen.

## **zu 3./4.**

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren grundsätzlich verzichtet werden. Angesichts der hier integrierten Themen zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB jedoch durchgeführt. Durch eine frühzeitige Beteiligung werden Abwägungsgrundlagen/-materialien für das Planverfahren gesammelt und die Erforderlichkeit von ggf. weitergehenden Fragestellungen im Rahmen von ergänzenden Fachgutachten/-planungen (z. B. Artenschutz, Entwässerung/ Regenrückhaltung) abgestimmt.

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

### Anlass und Ziele der Planung

Die Immobilien der ehemaligen Britensiedlung „Am Dreierfeld“ sollen zukünftig vermarktet werden.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/H2.2 „Heepen-West“ weist sehr großzügige überbaubare Flächen aus und beinhaltet keine Erhaltungsmöglichkeiten für den großen Baumbestand.

Um den Erhalt der Siedlungsstrukturen und eine behutsame städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, besteht planungsrechtlicher Handlungsbedarf. Daher soll der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. III/H 30 „Wohnen Am Dreierfeld“ den bestehenden Bebauungsplan im Teilbereich der ehemaligen Britensiedlung überplanen und konkretere Steuerungsmöglichkeiten schaffen. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen mit einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erarbeitet. So sollen maßgebliche Gestaltungselemente wie die Dachneigung, -form, und -farbe, Gebäudekubatur, Fassadengestaltung und Vorgärten einheitlich für die jeweiligen Gebäudetypologien festgesetzt werden. Dabei sollen auch die neuen Gebäude gestalterisch an die Bestandsgebäude angepasst werden und sich dem übergeordneten Ziel der Erhaltung des Siedlungscharakters fügen. Mit der Anpassung des Planungsrechtes sollen im Gebiet jedoch weiterhin geringfügige Erweiterungspotenziale bestehen, sodass Modernisierungen der Gebäude möglich sind.

Die Stadt Bielefeld steht allerdings wie viele andere Städte und Gemeinden auch vor der Herausforderung, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Erklärtes Ziel sind dabei vor allem die Nachverdichtung und Wohnbaulückenschließungen im innerstädtischen Bereich. Daher sollen geringfügige Nachverdichtungsmöglichkeiten im Süden des Gebietes ausgewiesen werden.

Des Weiteren wird das Gebiet aufgrund seiner Größe und Struktur einen Bedarf an einer Kindertagesstätte auslösen. Es ist geplant, diese als Gemeinbedarfsfläche im östlichen Bereich des Gebietes auszuweisen und langfristig planungsrechtlich zu sichern. Die Fläche des ehemaligen Offizierskasinos soll weiterhin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um hier entsprechende Nutzungen zu ermöglichen.

Im Süden des Gebietes soll ein dringend benötigter Spielplatz als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Im Bestand sind hier ein ehemaliger Tennisplatz sowie erneuerungsbedürftige Spielgeräte vorzufinden. Diese Flächen sollen entsprechend entsiegelt und aufgewertet werden. Gleichzeitig können der großzügige Baumbestand geschützt und öffentliche Fuß- und Radwegeverbindungen integriert werden.

Darüberhinausgehende gestalterische Festsetzungen sollen zusätzlich dazu beitragen den derzeitigen Siedlungscharakter zu wahren.

Oberbürgermeister

Bielefeld, den

Clausen

**Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:****A****Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 30 „Wohnen Am Dreierfeld“ für das Gebiet Am Dreierfeld von Graf-Bernadotte-Straße bis Auf der Brinkhufe und zur Malenter Straße**

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

Stand: Vorentwurf; September 2023

**B****Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 30 „Wohnen Am Dreierfeld“ für das Gebiet Am Dreierfeld von Graf-Bernadotte-Straße bis Auf der Brinkhufe und zur Malenter Straße**

- Allgemeine Ziele und Zwecke

Stand: Vorentwurf; September 2023