

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Brackwede</b>	19.10.2023	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	24.10.2023	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	02.11.2023	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ für das Gebiet südlich der Arminstraße, nordöstlich der Bahntrasse des Haller Willem sowie des Haller-Willem-Patt und westlich der Bebauung im Westen der Ottostraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**- Stadtbezirk Brackwede -**

### Satzungsbeschluss

#### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Herstellungskosten Schmutzwasserkanalisation: ca. 395.000 €

Mögliche jährliche Folgekosten:

- Unterhaltung Schmutzwasserkanal: ca. 1.300 €

- Aufzuwertenden Spielplatz: Unterhaltung 1.670 € - 2.280 €; Miete/Pacht ca. 735 € - 1.000 €

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

##### Aufstellungsbeschluss:

BV Brackwede, 27.02.2014, TOP 5.2; StEA, 18.03.2014, TOP 4.3; Drucksachen-Nr. 6693/2009-2014

##### Beschluss zur Einstellung des am 18.03.2014 eingeleiteten Verfahrens und erneuter Aufstellungsbeschluss:

BV Brackwede, 28.01.2021, TOP 9; StEA, 02.02.2021, TOP 13.1; Drucksachen-Nr. 0243/2020-2025

##### Entwurfsbeschluss:

BV Brackwede, 01.09.2022, TOP 11 und 20.10.2022, TOP 5.6; StEA, 06.09.2022, TOP 19.1 und 25.10.2022, TOP 6.8; Drucksachen-Nr. 4370/2020-2025

**Hinweis:**

Bei der Umsetzung der Planung können 48 neue Wohneinheiten (WE) auf der Investorenfläche entstehen. Von diesen Wohneinheiten sollen 25 % mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden (12 WE).

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Brackwede und der Stadtentwicklungsausschuss empfehlen/  
Der Rat der Stadt beschließt:

1. Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 13a (3) BauGB sowie gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 (1) BauGB werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß Anlage A1 wird gebilligt.
2. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf werden gemäß Anlage A2/Ziff. 1 wie folgt behandelt:
  - Die Stellungnahme lfd. Nr. 2 wird zur Kenntnis genommen.
  - Die Stellungnahmen lfd. Nr. 1 und 3 werden zurückgewiesen.
3. Die Stellungnahmen der Behörden/TöB zum Entwurf werden gemäß Anlage A2/Ziff. 2 wie folgt behandelt:
  - Die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde (lfd. Nr. 1), der DB AG (lfd. Nr. 5) und der moBiel GmbH (lfd. Nr. 9) werden berücksichtigt.
  - Die Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde (lfd. Nr. 2), des Polizeipräsidiums Bielefeld (lfd. Nr. 4), der Bezirksregierung Detmold (lfd. Nr. 6), der Deutschen Telekom (lfd. Nr. 7) und der Stadtwerke Bielefeld (lfd. Nr. 8) werden zur Kenntnis genommen.
  - Die Stellungnahmen der Unteren Denkmalbehörde (lfd. Nr. 3), der LWL-Archäologie (lfd. Nr. 10) und des LNU (lfd. Nr. 11) werden zurückgewiesen.
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Anlage A2/Ziff. 3 beschlossen.
5. Der Bebauungsplan Nr. I/Q 25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ für das Gebiet südlich der Arminstraße, nordöstlich der Bahntrasse des Haller Willem sowie des Haller-Willem-Patt und westlich der Bebauung im Westen der Ottostraße wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
6. Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB bereitzuhalten.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt entstehen durch die auf private Initiative veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor. Vom Vorhabenträger sind auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten sowie für ggf. anfallende vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen und die Spielplatzaufwertung zu übernehmen.

Für die erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen (Schmutzwasserkanalisation) wird nach bisheriger Kenntnis ein Kostenaufwand von etwa 395.000 € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten) erwartet. Im Abwasserbeseitigungskonzept 2022 sind Mittel zur Finanzierung dieser Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

Langfristig fallen für die Stadt Bielefeld jährliche Folgekosten für die Unterhaltung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen (ca. 1.300 €/Jahr) sowie für den aufzuwertenden Spielplatz (Unterhaltung ca. 1.670 € - 2.280 €/Jahr und Miete/Pacht ca. 735 € - 1.000 €/Jahr) an.

### **Baulandstrategie:**

Der Rat der Stadt hat am 11.07.2019 den Grundsatzbeschluss gefasst, dass zur Entwicklung von Bauland künftig die Bielefelder Baulandstrategie anzuwenden ist. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurde formell bereits im Jahr 2014 eingeleitet. Gemäß Anlage 3 zur Beschlussvorlage (Drucksachenummer: 8656/2014-2020) fällt das vorliegende Verfahren nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie. Gleichwohl ist eine eingeschränkte Anwendung der Baulandstrategie vorgesehen – diese soll für das Plangebiet „analog“ angewandt werden: 50% der Grundstücke für Eigenheime sollen zum Bodenrichtwert verkauft und für diese Grundstücke die Vergabe-Kriterien angewandt werden. Entsprechende Regelungen sind Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags.

### **Geförderter Wohnungsbau:**

Der Aufstellungsbeschluss für die Wiederaufnahme des Planverfahrens wurde am 02.02.2021 gefasst. Gemäß politischer Beschlusslage unterliegt die Planung demnach dem Ratsbeschluss vom 17.11.2016 (Drucksachenummer: 3992/2014-2020), wonach zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen ist. Auf Grundlage der Planung sollen durch die vorgesehenen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser durch den Investor insgesamt 48 Neubauwohnungen umgesetzt werden. Von diesen Wohneinheiten sollen 25 % (mind. 12 Wohneinheiten) öffentlich gefördert werden. Zur Umsetzung und Sicherung der Quote sind zum Satzungsbeschluss vertragliche Regelungen getroffen worden.

### **Stadtklimaverträglichkeit:**

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Bielefeld weist für das Plangebiet größtenteils eine Fläche aus, für die eine bauliche Entwicklung bei entsprechenden optimierenden Maßnahmen möglich ist. Für kleinere Flächen im Plangebiet wurden Bereiche ohne Sanierungsbedarf sowie Flächen mit 1. und 2. Schutzpriorität dargestellt. Auf der vorliegend kleinteilig zu betrachtenden Planungsebene werden entsprechende Regelungen getroffen, die eine klimaverträgliche Entwicklung des Plangebiets unterstützen (v. a. Schaffung verschiedenartiger neuer Grünstrukturen, Versickerungsgebot, Installation PV-Anlagen). Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet, hierzu wird insbesondere auf die ausführliche Darlegung in Kapitel 6.6 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

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

#### **zu 1.**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 01.03.2021 – 26.03.2021. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.02.2021 um Stellungnahme bis zum 09.04.2021 gebeten. Die Ergebnisse sind in der Anlage A1 dieser Vorlage wiedergegeben. Anhaltspunkte, die gegen eine Fortführung des Planverfahrens sprechen könnten, hatten sich in diesem Verfahrensschritt nicht ergeben.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsschritte wurden nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit sinnvoll und vertretbar bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt. Zum Entwurf wurden außerdem Fachgutachten, gutachterliche Stellungnahmen, Fachplanungen etc. (Schallgutachten Verkehrslärm, Verkehrsgutachten, Entwässerungsplanung) fortgeschrieben bzw. ergänzend erstellt und mit den jeweiligen Fachbehörden/-ämtern abgestimmt;

diese Ergebnisse sind ebenfalls in die Entwurfsbearbeitung eingeflossen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.10.2022 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Brackwede am 01.09.2022 und 20.10.2022 den Entwurfsbeschluss gefasst.

#### **zu 2./3./4.**

Die Entwurfsoffenlage gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.02.2023 bis einschließlich 20.03.2023. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in Anlage A2 unter Ziff. 1 behandelt. Seitens der Öffentlichkeit wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits vorgetragenen Bedenken bzgl. gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet bei der gegebenen Verkehrslärmvorbelastung wiederholt vorgetragen. Darüber hinaus wurden artenschutz- und verkehrsbezogene Aspekte thematisiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 09.02.2023 um Stellungnahme bis zum 23.03.2023 gebeten. In den Stellungnahmen wurden i. W. redaktionelle und/oder die Umsetzung betreffende Hinweise gegeben. In weiteren Stellungnahmen wurde die hinreichende Berücksichtigung der vertretenen Belange in den Entwurfsunterlagen bestätigt. Darüber hinaus liegt eine umfangreiche Stellungnahme der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt (LNU) NRW e. V. vor, in der das Planvorhaben kritisiert, aber an sich nicht in Frage gestellt wird und im Ergebnis umfangreiche Änderungen der Plan- und Erschließungskonzeption und eine weitergehende artenschutzfachliche Untersuchung angeregt werden. Die Stellungnahmen werden insgesamt in Anlage A2 unter Ziff. 2 behandelt.

Die aus der gleichzeitig durchgeführten Ämterabstimmung vorliegenden Stellungnahmen betrafen neben redaktionellen Anregungen und Hinweisen i. W. die ergänzenden vertraglichen Vereinbarungen oder die Umsetzungsebene. Teilweise waren auch weitergehende Anregungen, Hinweise etc. zu den bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung thematisierten Belangen (v. a. Grünordnung, Immissionsschutz, Verkehrserschließung, Klimaschutz/Klimaanpassung und Energieeffizienz) enthalten oder es wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits vorgetragenen Themen/Inhalte nochmals wiederholt. Gegenüber dem Bebauungsplanentwurf haben sich in Abwägung der unterschiedlichen fachlichen Belange hieraus aber keine inhaltlichen Änderungen, sondern nur einzelne redaktionelle Anpassungen in den Planunterlagen ergeben.

Die unter Berücksichtigung der Ergebnisse dieses zweiten Verfahrensschritts von der Verwaltung insgesamt vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen haben ausschließlich einen klarstellenden, redaktionellen Charakter; die Vorgehensweise im Einzelnen ist aus Anlage A2 unter Ziff. 3 ersichtlich.

#### **zu 5./6.**

Unter Berücksichtigung der vorherigen Ausführungen empfiehlt die Verwaltung, die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung zu beschließen und den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

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

Im Stadtgebiet besteht allgemein eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum in allen Marktsegmenten. Zur Deckung des erheblichen Wohnraumbedarfs ist ein breites Angebotspektrum an Wohnraum in verschiedenen Wohn-/Hausformen sowohl im freifinanzierten als auch im sozial geförderten Wohnungsbau notwendig. Darüber hinaus besteht mit Blick auf die unterdurchschnittlichen Versorgungsquoten im Kindergartenbezirk Quelle und im Stadtbezirk Brackwede der Bedarf an einer entsprechenden Betreuungseinrichtung für vier bis fünf Gruppen. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ erfolgt hier mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum und zur Verbesse-

zung der Betreuungsangebote für Kinder zu ermöglichen und eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen.

Die Zielsetzung einer Wohnbauentwicklung ist im Flächennutzungsplan bereits vorbereitet, dies schließt auch die Integration von Wohnfolgeinfrastrukturen wie den geplanten Kita-Standort mit ein. Die Fläche weist mit Blick auf ihre Lage im Siedlungsgrundriss mit umgebender wohngeprägter Bebauung, dem unmittelbaren Anschluss an den Bahnhof des Haller Willem und weiteren ÖPNV-Angeboten im fußläufigen Umfeld sowie der räumlichen Nähe zu umliegenden Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und zum Versorgungszentrum von Quelle im Bereich der Carl-Severing-Straße grundsätzlich sehr gute Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung auf. Mit der Überplanung der ca. 1,75 ha großen Fläche kann der vorhandene Wohnsiedlungsbereich im Westen von Quelle sinnvoll nachverdichtet werden.

Planungsrechtlich vorbereitet wird eine Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypologien für ein differenziertes Wohnungsangebot. Den Maßstab der künftigen Bebauung soll weiterhin die umliegende Siedlungsstruktur mit i. W. zweigeschossigen Wohngebäuden bilden. In Anlehnung an die umgebenden Nutzungsstrukturen soll ein allgemeines Wohngebiet einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen und Folgeinfrastrukturen entwickelt werden. Die Regelungen ermöglichen eine zweigeschossige und durch Satteldächer geprägte Bebauung in offener Bauweise. Ergänzend werden Regelungen getroffen, die eine Durchgrünung des geplanten Wohngebiets sicherstellen.

Darüber hinaus wird im Westen eine Gemeinbedarfsfläche zur Unterbringung eines Kindergartens/einer Kindertagesstätte (Kita) festgesetzt. Die Fläche ist hinreichend groß bemessen, um die zwingend notwendige Vier- bis Fünf-Gruppen-Einrichtung einschließlich ihrer Außenspielflächen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. umsetzen zu können. Die Regelungen zu Nutzungsmaßen, überbaubaren Flächen etc. werden so getroffen, dass die Kita vertraglich in den Siedlungsbereich eingebunden werden kann.

Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Kaschel

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A1****Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25  
„Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“**

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß § 13a (3) BauGB sowie gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 (1) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Fachämter / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

Stand: Satzung; Oktober 2023

**A2****Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25  
„Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“**

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß § 13a BauGB i. V. m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

Stand: Satzung; Oktober 2023

**B****Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25  
„Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“**

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

Stand: Satzung; Oktober 2023

**C****Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25  
„Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“**

- Begründung

Stand: Satzung; Oktober 2023

**D****Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. I/Q 25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ der Stadt Bielefeld - Fortschreibung -**

AKUS GmbH, Bielefeld, 09.03.2022

**E**

**Verkehrsgutachten zur Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ in der Stadt Bielefeld**

Ing.-Consult Dipl.-Ing. H. Harnisch, Enger, 01.03.2022/13.07.2022

**F**

**Erschließung des Wohngebietes „Arminstraße/Haller-Willem-Patt“, Bebauungsplan Nr. I/Q 25, Stadtteil Quelle, Stadtbezirk Brackwede, Erläuterungen zur Entwässerungsplanung für die Begründung zum Bebauungsplan**

plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, Bielefeld, 25.03.2022

**Hinweis zu den Anlagen D, E und F**

***Aus Gründen der Nachhaltigkeit werden für die Beschlussfassung die Anlagen D – F ausschließlich digital im Ratsinformationssystem der Stadt Bielefeld zur Verfügung gestellt.***