

## 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/4/62.00 „Wohnprojekt an der Grünberger Straße“ für das Flurstück 1937 der Flur 58 der Gemarkung Bielefeld südlich der Grünberger Straße Nr. 7 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

**- Stadtbezirk Stieghorst -**

### Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

#### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen folgende jährliche Kosten:

- Schulbeförderungskosten: geringe Beträge unter 1.000 €
- Durch die voraussichtliche Aufwertung eines Spielplatzes entstehen zusätzliche Kosten für die Unterhaltung durch den Umweltbetrieb sowie für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb. Die genauen Kosten werden zum Satzungsbeschluss ermittelt.

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

##### Aufstellungsbeschluss:

BV Stieghorst 01.09.2022, TOP 11 / StEA 06.09.2022 TOP 29.2; Drucksachen-Nr. 4307/2020-2025

##### Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können nach derzeitigem Stand 36 Wohneinheiten (WE) entstehen. Davon sollen mindestens 33 % (12 WE) mit den Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet werden.

#### Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Stieghorst empfiehlt, der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/4/62.00 „Wohnprojekt an der Grünberger Straße“ für das Flurstück 1937 der Flur 58 der Gemarkung Bielefeld südlich der Grünberger Straße Nr. 7 wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, gemäß § 13a in Verbindung mit § 3 (2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet ist der Entwurf des Bebauungsplanes mit Text und Begründung gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichungsfrist

sind gemäß § 3 (2) Satz 4 Halbsatz 1 BauGB mit den weiteren Hinweisen nach Halbsatz 2 vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen.

3. Parallel zur Veröffentlichung im Internet sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten einer Baugenossenschaft bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist hierzu geschlossen worden. Die Vorhabenträgerin übernimmt auch die Kosten für eventuell erforderliche Fachgutachten sowie für ggf. anfallende vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen.

Langfristig können für die Stadt Bielefeld ggf. jährliche Folgekosten anfallen (v. a. mögliche Kosten für Pflege und Unterhaltung sowie für Miet- und Pachtzahlungen für einen ggf. aufzuwertenden Spielplatz). Die genauen Kosten werden in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt zum Satzungsbeschluss ermittelt.

Weiterhin erhöhen sich die Kosten im Rahmen der Schülerbeförderung um weniger als 1.000 €/a.

### **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 vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden.

Bei der Umsetzung der Planung können nach derzeitigem Stand 36 WE entstehen. Davon sollen mind. 12 WE für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus vorgesehen werden.

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

### **Baulandstrategie:**

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine Nachverdichtung innerhalb eines Gebiets mit bereits bestehendem Planungsrecht auf einer ca. 0,4 ha großen Fläche. Das Planungsrecht wird lediglich optimiert und den heutigen Anforderungen angepasst. Auch die vorgesehene Art der Nutzung (Wohnen) bleibt im Wesentlichen dieselbe.

Darüber hinaus ist keine Vermarktung des Grundstücks geplant, stattdessen plant der Investor ein inklusives Wohnprojekt zu bauen und zu betreiben.

Die Baulandstrategie findet in diesem Fall keine Anwendung.

### **Stadtklimaverträglichkeit:**

Laut Planungshinweiskarte des zuletzt 2022 fortgeschriebenen Klimaanpassungskonzepts der Stadt Bielefeld liegt der Planbereich innerhalb eines Wohnsiedlungsbereichs ohne Sanierungsbedarf sowie mit einer klimatisch günstigen Siedlungsstruktur aufgrund der ausreichenden Durchlüftung/Kaltlufteinwirkung; im Nahbereich verläuft ein klimatisch ausgleichender innerstädtischer Grünzug. Das innerhalb des vollständig entwickelten Wohnsiedlungsbereichs verbliebene unbebaute einzelne Baugrundstück wird abweichend von der geltenden planungsrechtlichen Situation (Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, bereits bestehende Baurechte auf Grundlage eines rechtverbindlichen Bebauungsplans) als „Fläche für Baulandentwicklung“ darge-

stellt und in diesem Rahmen mit der Einstufung „bauliche Entwicklung mit optimierenden Maßnahmen akzeptabel“ ausgewiesen. Auf der vorliegend kleinräumig zu betrachtenden Planungsebene werden entsprechende Regelungen getroffen, die auch eine stadtklimaverträgliche Nachverdichtung innerhalb des Wohngebiets unterstützen (s. Anpflanzung von Einzelbäumen, Gestaltungsvorgaben für das Baugrundstück). 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.**

Auf Grundlage der zum Vorentwurf dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. § 4 (1) BauGB im Zeitraum September bis November 2022 durchgeführt. Parallel wurden auch die städtischen Fachämter um Stellungnahme gebeten.

Im Ergebnis sind sowohl aus der Öffentlichkeit, als auch von Trägern öffentlicher Belange sowie von städtischen Ämtern Fragen, Anregungen und Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangen:

Aus der Öffentlichkeit ist über die während des Unterrichts- und Erörterungstermins vorgetragenen Fragen, Anregungen und Hinweise hinaus eine das Planverfahren befürwortende Stellungnahme eingegangen.

Seitens der Fachbehörden, Träger öffentlicher Belange etc. ist die Vereinbarkeit der Planung mit den natur-, artenschutz- und wasserrechtlichen Belangen bestätigt worden. Weiterhin sind i. W. ergänzende Hinweise hinsichtlich der gegebenen Kapazitäten vorhandener Entwässerungsanlagen sowie der ÖPNV-Anbindung erfolgt und Hinweise für die spätere Vorhabenrealisierung aufgrund eines vermuteten Bodendenkmals gegeben worden. Weiterhin ist seitens der Versorgungsträger auf bestehende Anlagen und Leitungsbestände hingewiesen und um entsprechende Berücksichtigung in der Umsetzung gebeten worden. Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten werden in der Anlage A der Vorlage wiedergegeben.

Wesentliche Anregungen und Hinweise der städtischen Fachämter sind zu Einzelaspekten der Bau- und Grundstücksgestaltung sowie zu Belangen von Grünordnung, Klimaschutz/Klimaanpassung und Energieeffizienz erfolgt. Darüber hinaus ist der Umgang mit anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser thematisiert worden. Ergänzende Hinweise umfassen des Weiteren allgemeine Grundlagen der Wohngebietsentwicklung und -ausstattung, Anforderungen der Wohnungsbauförderung sowie weitergehende Aspekte, die das spätere Genehmigungsverfahren betreffen.

Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind in Abwägung der verschiedenen fachlichen Belange im Zuge der Entwurfserarbeitung soweit möglich bzw. erforderlich in die Planunterlagen eingeflossen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden zum Entwurf entsprechend angepasst und ergänzt, die Begründung wurde fortgeschrieben. Auf Grundlage dieser weiterentwickelten Planunterlagen wird im Ergebnis vorgeschlagen, den Bebauungsplan als Entwurf zu beschließen.

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

Der nächste Schritt im Planverfahren ist die Offenlage gemäß § 13a in Verbindung mit § 3 (2)

BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00 „Wohnprojekt an der Grünberger Straße“ soll daher mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt werden. Anhaltspunkte für eine längere Auslegungsdauer sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ersichtlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB soll parallel zur Entwurfsaufstellung erfolgen.

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

Wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen und hierbei insbesondere auch die Berücksichtigung von Möglichkeiten zur Integration alternativer Wohnangebote. In diesem Zusammenhang soll das gemeinschaftliche Projekt einer örtlichen Wohnungsbaugenossenschaft und einer hiesigen diakonischen Stiftung unterstützt werden, das die Errichtung einer inklusiven Wohnanlage vorsieht, in der Menschen mit und ohne Behinderung zusammenleben sollen. Hierfür konnte an der Grünberger Straße ein zentral im Stadtteil Stieghorst und in direkter Randlage zum Stieghorster Park gelegenes Grundstück im Anschluss an die durch Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser geprägte Wohnsiedlung Allensteiner Straße, die seit rund 10 Jahren durch umfassende Maßnahmen im Zuge des Siedlungsumbaus kleinteiliger strukturiert und aufgewertet wird, erworben werden. Das auf dem bereits seit vielen Jahren erschlossenen, bislang aber noch unbebauten Baugrundstück geplante inklusive Wohnprojekt stellt in diesem Umfeld eine sinnvolle Ergänzung der Wohnraumangebote dar und unterstützt die Entwicklung eines vielfältigen und lebendigen Wohnquartiers. Die Vorgaben des dort aktuell geltenden rund 60 Jahre alten Bebauungsplans lassen eine Umsetzung des Vorhabens jedoch nicht vollumfänglich zu.

Um das geplante Wohnprojekt umsetzen zu können und gleichzeitig eine umfeldverträgliche, maßvolle Nachverdichtung zu gewährleisten, werden im Zuge der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00 die bereits bestehenden Baurechte an die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst und flexibler gestaltet. Für eine sich verträglich in das Wohnumfeld einfügende Bebauung sollen im vorliegenden Bebauungsplan mit Blick auf den Entwicklungsspielraum im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets sowie hinsichtlich der wesentlichen Nutzungsmaße (Grund-/Geschossflächenzahl, Gebäudehöhe), der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche und der weitergehenden gestalterischen Regelungen vergleichbare Voraussetzungen wie für den Bereich Allensteiner Straße geschaffen werden. Entsprechende Regelungen aus dem für dieses Wohnquartier geltenden Bebauungsplan Nr. III/4/59.00 werden daher i. W. sinngemäß aufgegriffen, sofern sie auf die konkrete Grundstückssituation übertragbar sind. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und aktueller städtebaulicher Erfordernisse werden darüber hinaus einzelne ergänzende Regelungen (z. B. Pflanzung von Einzelbäumen, Pflicht zur Errichtung von PV-Anlagen) aufgenommen.

Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Kaschel

**Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:****A****Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00  
„Wohnprojekt an der Grünberger Straße“**

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

Stand: Entwurf; Oktober 2023

**B****Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00  
„Wohnprojekt an der Grünberger Straße“**

- Nutzungsplan (ohne Maßstab)
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Stand: Entwurf; Oktober 2023

**C****Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00  
„Wohnprojekt an der Grünberger Straße“**

- Begründung

Stand: Entwurf; Oktober 2023