

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	23.11.2023	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	28.11.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ für das Gebiet südlich der Osnabrücker Straße, westlich der Wilfriedstraße und nördlich der Borgsen-Allee sowie 256. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemischte Baufläche Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB

- Stadtbezirk Brackwede -

**Aufstellungsbeschluss- und Änderungsbeschluss
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 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.)

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung wird mit ca. 60 Wohneinheiten gerechnet. Davon sollen ca. 20 WE (mind. 33 %) öffentlich gefördert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ für das Gebiet südlich der Osnabrücker Straße, westlich der Wilfriedstraße und nördlich der Borgsen-Allee ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Vorentwurf des Nutzungsplanes eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist in einem Teilbereich südlich der Osnabrücker Straße und westlich der Wilfriedstraße im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB entsprechend der Anlage A zu ändern (256. FNP-Änderung „Gemischte Baufläche Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“).
3. Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes und die Flächennutzungsplanänderung 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. Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung(en) werden gemäß den in der Anlage D enthaltenen Ausführungen festgelegt.
5. Der Aufstellungsbeschluss und der Änderungsbeschluss sind gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Die Erschließungsmaßnahmen werden durch einen Vertrag gemäß § 11 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen. Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen werden im weiteren Verfahren ermittelt. Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet.

Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Geförderter Wohnungsbau

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 24.06.2021 zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen. Im Plangebiet werden insgesamt voraussichtlich ca. 60 neue Wohneinheiten geschaffen. Demnach wären nach der o.g. politischen Beschlusslage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/Q29 mind. 20 Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen. Mietwohnungsbau ist im nordöstlichen Bereich des neuen Wohngebietes geplant.

Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt und dem Investor zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Schule

Das zu überplanende Gebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Queller Grundschule im Stadtbezirk Brackwede. Bei dieser Schule handelt es sich um eine vierzügige Grundschule, die im Schuljahr 2022/23 336 Kinder in 14 Klassen unterrichtet.

Insgesamt stehen in dem Gebäude 14 Klassen- sowie 2 Mehrzweckräume zur Verfügung, die für die heutigen Schülerinnen und Schüler benötigt werden. Durch die Planung sind ab dem Schuljahr 2026/27 jeweils zwei zusätzliche Kinder pro Jahrgang zu berücksichtigen.

Aufgrund der derzeit gemeldeten Kinder in den Geburtenjahrgängen 2016/17 bis 2019/20, die den Einschulungsjahrgängen 2023/24 bis 2026/27 entsprechen, sowie der Anzahl zusätzlich zu errichtender Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule wird eine Erhöhung der Schülerzahlen auf 403 Schülerinnen und Schüler im Schuljahr 2026/27 prognostiziert. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen baulichen Entwicklung in dem Gebiet und der damit einhergehenden Bevölkerungsentwicklung könnte sich bis zum Schuljahr 2026/27 teilweise eine nicht mehr ausreichende Aufnahmekapazität ergeben.

Geplant ist weiterhin voraussichtlich ein zweigeschossiger Systembau, der in den Jahren zwi-

schen 2026 und 2030 realisiert wird. In diesem Kontext ist auch die Bildung einer weiteren Mehrklasse möglich. Die zusätzlichen Schüler/innen können in einer neu zu bildenden Mehrklasse aufgenommen werden.

Die Grundschule Quelle sowie die Gesamtschule Quelle sind fußläufig erreichbar. Zu allen anderen Schulformen der städtischen Schulen besteht für die Schüler/innen ein Schülerfahrkostenananspruch nach der Schülerfahrkostenverordnung NRW. Seit Einführung des SchülerTicket Westfalen entstehen dem Schulträger keine zusätzlichen Schülerfahrkosten.

Kindertagesstätte

Durch die geplante Wohnbebauung wird ein zusätzlicher Bedarf von 17 Plätzen ausgelöst, was nur knapp einer Kita-Gruppe entspricht und somit nicht den Neubau einer gesamten Einrichtung rechtfertigt. Die in dem Wohngebiet Arminstr./Haller-Willem-Patt (Bebauungsplan Nr. I/Q 25) geplante 5-gruppige Kita kann zunächst nur einen Teil des aktuellen Fehlbedarfs an Plätzen sowie den durch dieses Wohngebiet neu entstehenden Platzbedarf auffangen.

Da die Versorgungslage mit Kita-Plätzen in Quelle und Brackwede insgesamt aktuell sehr angespannt ist, wird verwaltungsintern bereits nach einem neuen Kita-Standort gesucht, der die Stadtteile Quelle und Ummeln versorgen kann. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass sich die Situation bis zur Entstehung des Wohngebietes Osnabrücker Str./Wilfriedstr. dahingehend entspannt, dass der ausgelöste Platzbedarf durch die vorhandenen bzw. geplanten Kitas aufgefangen werden kann.

Ein entsprechender Vertrag mit dem Inverstor folgt noch.

Baulandstrategie

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3, Punkt 3.1) fällt die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. I/Q29 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie zum Zwischenerwerb, da mit der Planung bereits im Frühjahr 2019 begonnen wurde.

Eine Verpflichtung des Erschließungsträgers zu den sonstigen sozialen, ökonomischen, stadtplanerischen und ökologisch-nachhaltigen Zielen der Baulandstrategie wird per städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen Stadt und Erschließungsträger spätestens zum Satzungsbeschluss erfolgen. Die Inhalte des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

Stadtklimaverträglichkeit

Das Plangebiet liegt laut der Stadtklimaanalyse 2019 der Stadt Bielefeld in einem Luftaustauschbereich im Einflussbereich eines Kaltluftabflusses; die dominierende Strömungsrichtung verläuft von Norden nach Süden.

In der Planungshinweiskarte ist die Freifläche zwischen der vorhandenen Hofanlage und dem geplanten Wohngebiet, da sie als Luftaustauschbereich, der auch künftig bei dem zu erwartenden Klimawandel für die Kaltzufuhr eine sehr hohe Bedeutung aufweist, als Fläche mit klimaökologischer Schutzbedürftigkeit 1. Priorität dargestellt, die in ihrer Funktion erhalten bleiben soll. Die Freiflächen nördlich und südlich der Hofanlage sind als Flächen mit klimaökologischem Schutzbedarf 3. Priorität dargestellt, da sie die Zufuhr von Kaltluft des Luftaustauschbereiches unterstützen.

Die Hofanlage ist als Fläche eingestuft, die auch zukünftig eine sehr günstige, günstige oder mittlere thermische Situation aufweist. Das Areal des neuen Wohngebietes im Osten des Plangebietes ist als Bereich dargestellt, in dem eine bauliche Entwicklung mit optimierenden Maßnahmen stadtklimaverträglich möglich ist.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte

Zu 1. und 2.

Die Bezirksvertretung Brackwede hatte bereits am 21.11.2019 gemäß Drucksachen-Nr. 9401/2014-2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ und den Beschluss zur 256. FNP-Änderung „Gemischte Baufläche Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ positiv beraten. Der Stadtentwicklungsausschuss hatte die damalige Planung jedoch – nach einer 1. Lesung am 03.12.2019 – am 03.03.2020 mit Mehrheit abgelehnt.

Seitens des Pächters wurden Bedenken geäußert, dass Teilflächen durch Wohnbauflächen überplant werden. Darauf wird nun verzichtet. Zudem wurden die Auswirkungen möglicher Kaltluftabflüsse sowie die Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur untersucht. Da alle Bedenken aus dem Weg geräumt worden sind, können die Planungen fortgesetzt werden. Somit werden jetzt ein Aufstellungsbeschluss und ein Änderungsbeschluss erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. I/Q29 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zwischen der Osnabrücker Straße und dem Hof Meyer zu Borgsen geschaffen werden. Des Weiteren sollen die Nutzung und der Standort des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes - unter Berücksichtigung des östlich angrenzenden neuen Wohngebietes - gesichert sowie ergänzende Nutzungen ermöglicht werden.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Die Flächen des Plangebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich zwei kleinere Flächen am nordwestlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Die Festsetzungen der Allgemeinen Wohngebiete im östlichen Bereich des Plangebietes entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Die westlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung für diese Flächen ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Der Flächennutzungsplan soll für die künftig als Dorfgebiet überplante Fläche von „Wohnbaufläche“ bzw. „Grünfläche“ in „Gemischte Baufläche“ geändert werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ sowie die 256. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemischte Baufläche Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ zu beschließen.

Zu 3.

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie 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 (Anlagen A und C) durchzuführen und die weiteren Abwägungsmaterialien für das Planverfahren zu sammeln.

Zu 4.

Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ und die 256. Flächennutzungsplanänderung („Gemischte Baufläche Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“) ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Der Um-

fang- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird in der Anlage D dargestellt. Der daraus resultierende Umweltbericht und ergänzende fachgutachterliche Untersuchungen werden im weiteren Verfahren zum Entwurfsbeschluss ausgearbeitet.

zu 5.)

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und der Änderungsbeschluss für den FNP sind gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte

Anlass und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. I/Q29 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zwischen der Osnabrücker Straße und dem Hof Meyer zu Borgsen geschaffen werden. Durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes soll der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung getragen werden. Des Weiteren sollen die Nutzung und der Standort des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes unter Berücksichtigung des östlich angrenzenden neuen Wohngebiets gesichert sowie ergänzende Nutzungen ermöglicht werden.

Darüber hinaus werden mit der Erstaufstellung folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines Wohnquartiers mit einer überwiegend kleinteiligeren Bebauung sowie einzelnen Mehrfamilienhäusern (auch öffentlich geförderter Wohnungsbau)
- Abrundung des Siedlungsrandes
- Erhaltung des prägenden Baumbestandes um die Hofanlage
- intensive Verflechtung des neuen Wohngebietes mit den angrenzenden Bestandsgebieten sowie den umgebenden Grün- und Freiflächen

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. I/Q29 zugrunde liegt, sieht im östlichen Teil des Plangebietes eine 3-geschossige Mehrfamilienhausbebauung, sowie 1- bis 2-geschossige Doppel- und Reihenhäuser vor. Im westlichen Teil soll eine den Bestand ergänzende Bebauung ermöglicht werden.

Die Erschließung der Neubauf Flächen im Osten des Geltungsbereiches soll von der Wilfriedstraße aus erfolgen. Es ist eine Ringstraße geplant, die an zwei Punkten - südlich des Knicks der Wilfriedstraße sowie in Höhe der Einmündung der Reinholdstraße - an die Wilfriedstraße anbindet. Ebenfalls ist eine Fuß- und Radwegeverbindung an den nördlich des Plangebietes verlaufenden Weg vorgesehen.

Der westliche Teil des Plangebietes (Hofanlage) soll weiterhin von Süden über die vorhandene private Zufahrt von der Borgsen-Allee und von Norden über die Alleestraße erschlossen werden.

Der die Hofanlage einrahmende Baumbestand sowie die angrenzende landwirtschaftliche Freifläche bis zum Entwässerungsgraben sollen erhalten werden.

Das östlich des Hofareals verlaufende Fließgewässer, das in die Ems-Lutter entwässert, soll darüber hinaus in einem kleinen Abschnitt an der neuen Erschließungsstraße geringfügig verlegt werden.

Umweltprüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Anlage D wird der erforderliche Un-

tersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung dargestellt. Die Aussagen sind nicht abschließend und werden im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung weiter detailliert. Der Umweltbericht - als gesonderter Teil der Begründung gemäß § 2a BauGB - wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet und fortgeschrieben.

In einem Bebauungsplanverfahren, zu dem parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, kann die Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch für das übergeordnete Planverfahren Verwendung finden („Abschichtung“). In diesem Zusammenhang ist mit Blick auf die 256. Änderung des Flächennutzungsplanes („Gemischte Baufläche Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“) auf die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ zu verweisen.

Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Eine kleine Teilfläche (ca. 45 m²) im Bereich der geplanten südlichen Anbindung des Plangebietes an die Wilfriedstraße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ Teilplan A. Dieser setzt für die Teilfläche eine öffentliche Grünfläche fest. Im Rahmen der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 soll hier die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen, um die südliche Anbindung an die Wilfriedstraße planungsrechtlich zu ermöglichen. Durch die Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ Teilplan A ersetzt, soweit sie hiervon betroffen sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ liegt in dem als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-West. Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet, im Landschaftsplan ist aber der landschafts- und ortsbildprägende Baumbestand um die Hofstelle Meyer zu Borgsen als geschützter Landschaftsbestandteil und somit als zu erhaltend ausgewiesen. Gleiches gilt für zwei als Naturdenkmale ausgewiesene Eichen. Als Entwicklungsziel ist für den Landschaftsraum gemäß Landschaftsplan die „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ vorgesehen (Teilziel 1.1).

Gemäß § 20 (3) LNatSchG NRW treten bei Aufstellung eines Bebauungsplans mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 wird die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West entsprechend § 7 (2) LNatSchG NRW zurückgenommen und das Entwicklungsziel 1.1 aufgehoben. Die neue Abgrenzung des Landschaftsplanes wird bis zur Entwurfsbeschlussfassung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 vorliegen.

Die geschützten Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung zum Erhalt der Baumbestände gesichert.

<p>Moss Beigeordneter</p> <p>Bielefeld, den</p>	<p>Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.</p>
---	---

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage

A

256. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemischte Baufläche Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“

FNP-Änderung -Vorentwurf

- Änderungsbereich und Inhalt der FNP-Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

(Planungsstand: September 2023)

B

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“

Bebauungsplan - Vorentwurf -

- Übersichtsplan
- Gestaltungsplan, Nutzungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

(Planungsstand: September 2023)

C

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Vorentwurf -

(Planungsstand: September 2023)

D

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“

Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung

(Planungsstand: September 2023)