Amt, Datum, Telefon

600.32 Bauamt, 13.08.2024, 51- 36529

Drucksachen-Nr.

8415/2020-2025

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	12.09.2024	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.09.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. III/4/25.01 „Masurenweg„

Stadtbezirk Stieghorst -

Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung, 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen entsprechend einer derzeitigen, überschlägigen Schätzung Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 3.200 € für den Umweltbetrieb.

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

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Bezirksvertretung Stieghorst 19.10.2023 TOP 8/ Stadtentwicklungsausschuss 24.10.2023 TOP 25.2 (Drucksachen-Nr. 6396/2020-2025)

Hinweis:
Das Bauleitplanverfahren unterliegt nicht der Bielefelder Baulandstrategie.
Die Quote von mindestens 33% der Wohneinheiten (mind. 25 % der Bruttogeschossflächen (BGF)) für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Baugebiet „Masurenweg“ wird umgesetzt. Mit vorliegender Planung können ca. 140 neue Wohneinheiten (ca. 3.200 m² geförderte BGF bzw. nach derzeitigem Stand 46 Wohneinheiten) entstehen.

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Stieghorst empfiehlt und der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“, für das Gebiet nördlich der Detmolder Straße und östlich der Stieghorster Straße, wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans ist mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, gemäß § 13a in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichungsfrist

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

3. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zu beteiligen.

4. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB für den gleichen Geltungsbereich anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative des Investors veranlassten Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten.

Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die anfallenden Planungs- und Gutachterkosten zu übernehmen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wurde abgeschlossen. Zudem ist vor Satzungsbeschluss ein Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld zu schließen.

Kosten technische Erschließung:
Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen entsprechend einer derzeitigen, überschlägigen Kostenschätzung Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 3.200 € für den Umweltbetrieb.

Geförderter Wohnungsbau:

Um zur Deckung des Bedarfs an kostengünstigem Wohnraum beizutragen, soll mit der vorgesehenen Planung ein Anteil des geförderten Wohnraums vor allem in Mietwohnungen umgesetzt werden. Entsprechend der voraussichtlichen ca. 140 neuen Wohneinheiten und der politischen Beschlusslage von mindestens 33 % sind nach derzeitigem Stand 47 Wohneinheiten öffentlich gefördert zu errichten. Bezogen auf die Bruttogeschossfläche (BGF) ist eine Quote von 25 % zu realisieren. Dies entspricht ca. 3.200 m² geförderter BGF. Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Absatz 1 BauGB mit der Stadt und dem Investor zum Satzungsbeschluss.

Baulandstrategie:

Gemäß der Tischvorlage für die Ratssitzung am 11.07.2019, Drucksachennummer 8656/2014-2020; TOP 16 „Bielefelder Baulandstrategie“ fällt die Fläche nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie.

Stadtklimaverträglichkeit:

Die Stadtklimaanalysekarte der Stadt Bielefeld trifft zu dem Plangebiet folgende Aussagen:

Im Hinblick auf die Kaltluftfunktion befindet sich entlang der Detmolder Straße eine Luftleitbahn. Diese erstreckt sich über eine Strecke von etwa 65 Metern innerhalb des Plangebiets. Des Weiteren befindet sich auf der Höhe des Straßenstiches der Stieghorster Straße ein Kaltlufteinwirkbereich innerhalb der Bebauung. Bezüglich des Sanierungsbedarfs im Siedlungsbestand wird das Plangebiet gemäß Planungshinweiskarte wie folgt bewertet (Bewertung gemäß Priorität 1-5): Der Großteil der Fläche wird mit einem Sanierungsbedarf der 3. Priorität bewertet. Das östliche Flurstück Nr. 3469 wird mit einem Sanierungsbedarf der 2. Priorität gewertet. Nördlich des Masurenweg wird die Fläche mit einem Sanierungsbedarf der 1. Priorität gewertet.

Es gilt darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Bielefeld um eine gesamtstädtische Betrachtung handelt, die auf einem übergeordneten Maßstab erfolgt, während bei der Entwicklung des Plangebiets eine kleinräumige Betrachtung erfolgt. Auf der vorliegend kleinräumig zu betrachtenden Planungsebene werden entsprechende Regelungen getroffen, die eine klimaverträgliche Entwicklung des Plangebiets unterstützen. 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 „Klimaschutz und Klimaanpassung“ der Begründung verwiesen.

Begründung der einzelnen Beschlussvorschläge:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“ ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung eines ehemaligen Gewerbestandorts hin zur Entwicklung eines Wohnquartiers beabsichtigt. Damit einher geht die Nachverdichtung dieses bestehenden, innerstädtischen Siedlungszusammenhangs in Bielefeld-Stieghorst.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 24.10.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gefasst. Weil es sich bei der Fläche gemäß § 13a BauGB um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das Bauleitplanverfahren in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Der Bebauungsplan kann und soll somit ohne Umweltprüfung, Umweltbericht und mit einer Berichtigung (Anlage D) anstatt einer Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans aufgestellt werden. Gleichwohl sind die Umweltbelange umfassend zu prüfen und in den Planunterlagen zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Abwägung wurden die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten ausgewertet (Anlage A1). Soweit aus städtebaulichen Gründen erforderlich, wurden die Anregungen und Hinweise in die Planunterlagen eingearbeitet bzw. berücksichtigt.

Zum Entwurf wurden die erforderlichen Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen zu den Themenbereichen Schall und Baumeinmessung/ Vegetationskartierung erarbeitet und in Festsetzungen und Begründung eingearbeitet.

Die Verwaltung schlägt nun vor, den vorliegenden Entwurf zu beschließen, anschließend gemäß des § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Anhaltspunkte für eine längere Auslegung bzw. Veröffentlichung als einen Monat, mindestens jedoch 30 Tage, liegen nicht vor.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Bielefeld strebt einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden an, indem Neuversiegelungen begrenzt und brachliegende Flächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, revitalisiert werden. Zusätzlich besteht gemäß Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld eine andauernde Nachfrage nach Wohnraum, während es gleichzeitig an verfügbaren Wohnbauflächen mangelt. Mit der vorliegenden Planung wird den vorangestellten Intentionen und Anforderungen gefolgt.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, Wohnraum zu schaffen, der ein breitgefächertes Angebot an Wohnformen bietet, quartiersbildende Elemente berücksichtigt und sich gesamträumlich in die Umgebung einfügt. Für den Hauptteil des Plangebiets ist bislang ein Gewerbe- und Industriegebiet in Insellage festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“ soll daher als

Ergänzung des Umfelds Baurecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Die Weiterverfolgung einer gewerblichen Nutzung ist vor dem Hintergrund der angrenzenden Nutzungen nicht umsetzbar.

Es werden voraussichtlich ca. 140 neue Wohneinheiten geschaffen, darunter entsprechend der politischen Beschlusslage mit mindestens 33 % (nach derzeitigem Stand 47 Wohneinheiten) für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau. Bezogen auf die Bruttogeschossfläche (BGF) ist eine Quote von 25 % zu realisieren. Dies entspricht ca. 3.200 m² geförderter Bruttogeschossfläche.

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rund 3,5 ha und liegt zu großen Teilen brach, da der gewerbliche Altbestand bereits abgebrochen wurde. In den südlichen, südöstlichen und nördlichen Randbereichen befinden sich vorrangig bestehende Wohnnutzungen und untergeordnet gewerbliche Nutzungen. Die Bestandsgebäude im Süden sollen planungsrechtlich gesichert werden. Im Osten (Ortsvermittlungsstelle der Telekom) und im Norden (Druckerei) sollen nach Aussagen der Betreiber/ Eigentümer die heutigen Nutzungen für eine bislang unbestimmte Zeit weiter betrieben, dann jedoch auch zugunsten von Wohngebietsnutzungen verändert werden. Die Bestandsstraße „Masurenweg“ soll in ihrer Parzelle erhalten und mit dem im Plangebiet im Süden vorhandenen, von der Stieghorster Straße ausgehenden Stich zu einer Umfahrt verbunden werden.

Im gesamten Plangebiet liegt ein leichtes stetiges Gefälle nach Norden vor. Der südliche Randbereich des Plangebiets stellt mit einer Höhe von ca.132,5 m über Normalhöhenull (ü. NHN) den höchsten Punkt dar. Der niedrigste Punkt des Plangebiet befindet sich im Nordwesten. Die Höhe beläuft sich hier auf ca. 127,0 m ü. NHN. Insgesamt ergibt sich somit im gesamten Plangebiet ein Höhenunterschied von ca. 5,5 m.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Es ist vorgesehen, die nördliche und zentrale Teilfläche des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln und die südliche Teilfläche planungsrechtlich als Mischgebiet beizubehalten. Aus den örtlichen Rahmenbedingungen und aktuellen Anforderungen abgeleitet, stehen hierbei insbesondere folgende Zielsetzungen im Vordergrund:

- Ergänzung des bestehenden Wohnumfelds.
- Erhalt und planerische Sicherung des Gebäudebestands am südlichen/ südöstlichen Plangebietsrand (Gebäuderiegel, Einzelhaus).
- Quartiersbildung durch Begegnungsräume und einen baulichen Gestaltungszusammenhang.
- Nachbarschaften sollen Platz für Aufenthalts- und Begegnungsräume bieten und sind durch das Fußwegenetz miteinander zu verbinden.
- Benötigte Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge sind möglichst separat in den äußeren Randbereichen der Baugrundstücke und ohne größere optische Präsenz im Ortsbild vorzusehen. Ferner ist der Verkehr in den Wohnbereichen gezielt zu begrenzen.
- Berücksichtigung von Aspekten einer klimagerechten Stadtentwicklung.

Die maximalen Höhen der zukünftigen Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten sind an die umliegenden Gebäude angepasst und umfassen größtenteils drei Vollgeschosse. In den nördlichen Bereichen des Plangebiets sind darüber hinaus Staffelgeschosse durch eine entsprechende Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe möglich. Innerhalb der geplanten Ringerschließung wird durch die Anordnung der Gebäude und die gezielte Trennung von Autoverkehr und Fußgängerbereichen ein beruhigter Bereich erzielt. Geschaffen wird hier eine zentrale Multifunktionsfläche, die nachbarschaftsbezogen attraktive Aufenthalts- und Begegnungsräume ermöglicht. Durch Wegeverbindungen wird ihre Erreichbarkeit für das gesamte Plangebiet gewährleistet und eine Verzahnung mit dem östlich und nördlich gelegenen örtlichen Fuß- und Radwegenetz hergestellt.

Das Konzept der inneren, verkehrlichen Erschließung zielt darauf ab, keine zusätzliche Belastung des Kreuzungsbereichs Stieghorster Straße/ Detmolder Straße zu erzeugen. Hierzu wird der An-

satz verfolgt, LKW- und PKW-Verkehre nur im Süden in das Wohnquartier einfahren zu lassen. Ihnen ist es vorrangig zu ermöglichen, in Vorwärtsfahrt und ohne zu wenden das Quartier im Norden wieder zur Stieghorster Straße zu verlassen. Der Bebauungsplan bereitet dies durch die Festsetzung von Flächen für öffentliche Verkehrsflächen vor. Die Ausführung des geplanten Verkehrskonzepts (Lage, Abmessungen, Beschilderung, etc.) erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung. Diese ist vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch das Amt für Verkehr zu erstellen.

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der anliegenden Detmolder Straße ein, hier insbesondere der des Kreuzungsbereichs Detmolder/ Stieghorster Straße. Zudem sind Lärmeinwirkungen gewerblicher Nutzungen zu beachten (Druckerei im nördlichen Teilbereich, gewerbliche Stellplätze des südlichen Gebäuderiegels). Daher wurden hierzu gutachterliche Untersuchungen angestellt. Die Ergebnisse sind umfassend eingearbeitet, bei der Abwägung des Nebeneinanders von Wohnnutzungen und Lärmquellen berücksichtigt und, sofern erforderlich, in Festsetzungen überführt worden.

Um auf der Ebene der vorliegenden Bauleitplanung den verkehrlich bedingten Beeinträchtigungen weiter zu begegnen, erfolgen als Konfliktlösung Festsetzungen zum passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109). Darüber hinaus ist es erforderlich, die schalltechnische Abschirmung durch einen Gebäuderiegel entlang der Detmolder Straße auch zukünftig zu gewährleisten (Baulinie, geschlossene Bauweise, Mindestgebäudehöhe etc.). Im Ergebnis sind durch die getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Es handelt sich somit um eine verträgliche Ergänzung der bestehenden Siedlungsbereiche.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist weiterhin durch das öffentliche Kanalnetz und die Einleitungsstelle 7/37 in den Baderbach vorgesehen. Grundsätzlich ist zu erwarten, dass sich aufgrund der Entsiegelungen ehemals gewerblich genutzter Flächen die abzuleitenden Niederschlagsmengen in relevanter Größe verringern werden. Im Hinblick auf weitere Maßnahmen, die ebenfalls der Rückhaltung und teilweise der Verdunstung des Niederschlagswassers dienen, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Dachbegrünung, wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung und Multifunktionsflächen (u. a. temporärer Auffangbereich bei Starkregenereignissen).

Beigeordnete(r)	Bielefeld, den
Moss	

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A1	**Bebauungsplan Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“** - Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB - Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf Stand: Entwurf; Juli 2024
B	**Bebauungsplan Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“** - Nutzungsplan - Angabe der Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Hinweise Stand: Entwurf, Juli 2024
C	**Bebauungsplan Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“** - Begründung Stand: Entwurf; Juli 2024
D	**Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung nach § 13a BauGB** - Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 1/2024 „Masurenweg“) – Farb-Fassung Stand: Entwurf; Mai 2024

Hinweis / Anmerkung:

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen etc. herangezogen:

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“ der Stadt Bielefeld, BLP-24 1026 01, AKUS GmbH, 08.03.2024.

Vegetationskartierung und Baumeinmessung, Greiwe und Helfmeier, Oelde, März 2024.

Vegetationskartierung/Vitalität der Bäume Bebauungsplanverfahren III/4/25.01 „Masurenweg, Umweltamt – Abteilung Umweltplanung, 31.07.2024.

Lageplan zum Baumbestand, Vermessungsbüro Gunnar Möller, 17.04.2024.