Amt, Datum, Telefon

600.32 Bauamt, 13.12.2024, 51- 5671

Drucksachen-Nr.

8879/2020-2025/1

Beschlussvorlage der Verwaltung
Nachtragsvorlage

Diese Vorlage

☒ ersetzt die Ursprungsvorlage.
☐ ergänzt die Ursprungsvorlage.

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	09.01.2025	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	21.01.2025	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“ sowie 263. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“

- Stadtbezirk Heepen -

Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschlüsse

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Der Stadt entstehen Kosten und Folgekosten im Zusammenhang mit der Herstellung bzw. der späteren Unterhaltung der verkehrlichen Erschließungsanlagen, der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sowie der Grünflächen einschließlich erforderlicher (Kinder-)Spielflächen.

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

Aufstellungsbeschluss:
BV Heepen, 17.11.2022, TOP 7 / StEA, 29.11.2022, TOP 14.2 und 24.01.2023, TOP 4.15 (Drucks.-Nr. 4916/2020-2025)
Entwurfsbeschluss:
BV Heepen, 21.11.2024, TOP 7 (1. Lesung)
Hinweis:
Bei Umsetzung der Planung können ca. 230 Neubau-Wohnungen entstehen. Hiervon sollen 33 % mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Heepen empfiehlt / der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“ wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 24.01.2023 im Nordosten erweitert und im Südwesten zurückgenommen. Für die genaue Ab-

grenzung ist die im Bebauungsplanentwurf eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.

2. Der Bebauungsplan Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“ für das Gebiet östlich und westlich des Bentruperheider Weges, westlich des Ostrings sowie südlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. III/H 18, östlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. III/H 4.2, östlich und südlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. III/H 8 und nördlich der Straße Am Niedernbruch wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.

3. Gleichzeitig wird die 263. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“ im Parallelverfahren laut Änderungsplan und Begründung als Entwurf beschlossen.

4. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans sind mit den Begründungen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, gemäß § 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. Vor Beginn der Veröffentlichungsfrist hat die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung gemäß § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB mit den erforderlichen Angaben und Hinweise zu erfolgen.

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

Begründung der Nachtragsvorlage:
Nachtrag gegenüber der Ursprungsvorlage 8879/2020-2025:

Infolge der Sitzung der Bezirksvertretung Heepen am 21.11.2024, in der der Bebauungsplan Nr. III/O 17 in 1. Lesung beraten wurde, wurden die von der Bezirksvertretung sowie der Öffentlichkeit geäußerten Anregungen und Bedenken mit den nachstehenden Ergebnissen geprüft:

Folgende Punkte wurden geprüft und konnten in die Planunterlagen aufgenommen werden:

Ausschluss von Ferienwohnungen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes

Auf Anregung der Bezirksvertretung Heepen wurde der Ausschluss von Ferienwohnungen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes in die textlichen Festsetzungen (S. C-4; Festsetzung Nummer 1.1.1) aufgenommen, um angesichts des für die Stadt Bielefeld durch Landesverordnung (Baulandmobilisierungsverordnung NRW) förmlich festgestellten angespannten Wohnungsmarktes im Sinne des § 201a BauGB den durch den Bebauungsplan Nr. III/O 17 ermöglichten Wohnraum ausschließlich einer dauerhaften Bewohnung vorzubehalten und so zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs beizutragen. Ein entsprechender Absatz wurde auch in die Begründung (S. D-19-Absatz 3) aufgenommen.

Bauweise:

Darüber hinaus wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 die zulässige Bauweise um Hausgruppen ergänzt. Hieraus folgen Änderungen in der Begründung (S. D-24 Absatz 3) und in der Planzeichnung.

Folgende Punkte wurden geprüft und können im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden:

Abbindung des Bentruperheider Wegs nach Süden

In vorangegangenen Beratungen der Bezirksvertretung Heepen zum Bebauungsplan Nr. III/O 17 wurde bereits der Wunsch nach verkehrsregelnden und verkehrsreduzierenden Maßnahmen in Bezug auf den Durchgangsverkehr, der den Bentruperheider Weg von der Ostseite des Ostrings kommend in Richtung Nordwesten befährt, geäußert. Auch aus der Öffentlichkeit wurden entsprechende Anregungen und Bedenken vorgebracht. Im Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 17 können jedoch keine verkehrsregelnden Maßnahmen getroffen werden, da es sich hierbei nicht um einen Regelungsbestandteil des Bebauungsplans gemäß § 9 Absatz 1 BauGB handelt. Zudem liegt der betroffene Konfliktpunkt – die Brücke über den Ostring – außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. III/O 17.
Das Amt für Verkehr als zuständiges Fachamt wird sich unabhängig vom Bebauungsplanverfahren Nr. III/O 17 zeitnah mit der Bezirksvertretung Heepen zu möglichen verkehrsregelnden Maßnahmen austauschen und hierfür Lösungsvorschläge einbringen. Folglich wird der Belang in einem anderen Kontext separat Berücksichtigung finden.

Grundsätzlich liegt dem Bebauungsplan ein leistungsfähiges und städtebaulich vertretbares Erschließungskonzept zugrunde. Hierzu wurde unter anderem ein Verkehrsgutachten erstellt, welches das künftige Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung der Bestandssituation als verträglich bewertet.

Einbindung eines Quartiersparkhauses

Quartiersparkhäuser eignen sich insbesondere in innerstädtischen, stärker verdichteten Lagen, in denen erfahrungsgemäß ein Stellplatzdefizit besteht bzw. die Unterbringung notwendiger Stellplätze auf dem eigenen Grundstück ansonsten nicht oder nur stark eingeschränkt möglich ist. In Ortsrandlagen wie dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/O 17 hingegen eignet sich eher eine dezentrale Unterbringung von Stellplätzen auf den jeweiligen Baugrundstücken selbst, da Bauherren so bedarfsgerecht und mit einem angemessenen wirtschaftlichen Aufwand den individuellen Stellplatzbedarf decken können. Im Gegensatz hierzu führt die Errichtung eines Quartiersparkhauses gegenüber der Errichtung einzelner ebenerdiger Stellplätze bzw. Stellplatzanlagen zu erheblichen Mehrkosten in der Herstellung und Instandhaltung der Stellplätze, sodass eine Eigenfinanzierung des Quartiersparkhauses seitens der Bauherren nicht mit dem Ziel „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ vereinbar ist.

Während der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs sind die Realisierungsmöglichkeiten von Quartiersparkhäusern mit potenziellen Bauherren und Betreibern erörtert worden. Die Rückmeldungen hierzu waren jedoch durchweg negativ, sodass im Ergebnis von einer verpflichtenden Herstellung eines Quartiersparkhauses im Bebauungsplan Nr. III/O 17 abgesehen werden soll.

Für Bereiche in dichter geplanten Nachbarschaften und mit Sonderwohnformen entlang des Bentruperheider Weges sowie östlich des Quartiersplatzes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Stellplätze gebündelt auf Stellplatz-/Carportanlagen unterzubringen sind.

Lage der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Bei der Erarbeitung des Umweltberichts wurde bereits vor dem formalen Eintritt in das Bauleitplanverfahren in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erörtert, ob in Plangebietsnähe

oder allgemein im Stadtbezirk Heepen potenziell für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeignete Flächen vorhanden sind, die kurzfristig für diesen Zweck verfügbar wären. Die Prüfung im Jahr 2020 ergab, dass im Stadtbezirk Heepen geeignete Kompensationsflächen im erforderlichen Umfang von ca. 7,5 ha in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung stehen würden, sodass auf Initiative des Projektentwicklers und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf vorhandene Flächenpotenziale im Stadtgebiet Bielefeld zurückgegriffen wurde. Erst mehrere Jahre nach der Abstimmung dieser Flächen sowie einem weiteren Voranschreiten der Planung wurden zusätzliche Ausgleichsflächen im Stadtbezirk Heepen durch die Einrichtung eines privaten Ökokontos geschaffen. Zwar sind hierdurch gemäß einer Mitteilung des Umweltamtes aus dem Jahr 2023 inzwischen ausreichend große öffentliche und private Ausgleichsflächen im Stadtbezirk Heepen vorhanden, jedoch sollen zumindest die verfügbaren öffentlichen Ausgleichsflächen dem Ausgleich von Kompensationsbedarfen öffentlich initiierter Bebauungspläne vorbehalten bleiben. Zudem bieten die inzwischen verfügbaren privaten Ausgleichsflächen im Stadtbezirk Heepen nicht die ökologisch vielfältigen Ausgleichsmöglichkeiten, die sich auf den vom Investor gesicherten Teilflächen in der Gemarkung Lämershagen-Gräfinghagen bieten, da sich die Ökokonto-Flächen im Stadtbezirk Heepen lediglich für die Entwicklung von Streuobstwiesen eignen.

Infolge der frühzeitigen Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden durch den Projektentwickler drei Teilflächen in der Gemarkung Lämershagen-Gräfinghagen gesichert, die als Kompensationsflächen geeignet sind ein sinnvolles Maßnahmenpaket verschiedener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen, die unter anderem eine Umwandlung von Ackerland zu Grünland umfassen. Dadurch kann nicht nur ein in Summe gleichwertiger, sondern zumindest für diese Teilmaßnahme auch gleichartiger Ausgleich erfolgen, sodass der Verlust landwirtschaftlicher Flächen reduziert wird. Insgesamt kann der durch die Planung entstehende Kompensationsbedarf vollumfänglich und variantenreich ausgeglichen werden.

Entwässerung

Im bisherigen Bauleitplanverfahren sind die Bodenverhältnisse im Plangebiet untersucht worden, um verschiedene Varianten der Niederschlagsentwässerung zu prüfen. Die Bodenuntersuchung hat ergeben, dass die im Plangebiet vorzufindenden Böden nicht für eine lokale Versickerung von Niederschlägen geeignet sind, sondern eine zentrale Rückhaltung und anschließende gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich ist. Der Bebauungsplanentwurf sieht daher am topographisch niedrigsten Punkt im Norden des Geltungsbereichs ein Regenrückhaltebecken vor. Dieses kann in Rücksprache mit den zuständigen Fachplanern sowie dem zuständigen Fachamt naturnah gestaltet werden, sodass der durch das geplante Regenrückhaltebecken entstehende Eingriff in die Natur weitestmöglich reduziert wird und das Regenrückhaltebecken möglichst harmonisch in die Umgebung eingebunden wird.

Klimaschutz / Klimaanpassung

Der Bebauungsplan beinhaltet bereits zum Entwurf zahlreiche Festsetzungen, die zu einer Bebauung führen, die die Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bestmöglich berücksichtigt. Flachdächer von Hauptgebäuden sowie von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen, um zur Niederschlagsentwässerung beizutragen und durch Verdunstung einen kühlenden Effekt auf das Mikroklima zu entfalten. Die Installation von Photovoltaikanlagen, die künftig keiner Festsetzung im Bebauungsplan mehr bedarf, da sie durch die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Verbindung mit der im Sommer 2024 in Kraft getretenen Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen (SAN-VO NRW) vorgeschrieben wird, sowie deren effizienter Betrieb wird durch die festgesetzten Ausrichtungen der überbaubaren Grundstücksflächen begünstigt. Im und um das Plangebiet werden großzügige öffentliche Grünflächen erhalten und entwickelt, die sich ebenfalls positiv auf die klimatische Situation im und um das Plangebiet auswirken. In diese Grünflächen kann auch das geplante Regenrückhaltebecken

durch die möglichst naturnahe Gestaltung eingebunden werden. Neben den festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden auch Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung von Vorgärten gemacht, wodurch unter anderem zu einer verminderten Versiegelung von Vorgärten beigetragen wird. Um Anreize zur Mobilitätswende zu schaffen, soll im Zusammenhang mit dem Planverfahren ein Ausbau des Nahverkehrsnetzes in das Plangebiet hinein erfolgen. Der Bebauungsplan schafft für diesen Ausbau die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Angestrebt ist darüber hinaus die Förderung des Ausbaus erneuerbarer Energien, der unter anderem durch die zuvor erwähnte SAN-VO NRW unterstützt wird. Auf die Verwendung fossiler Energieträger soll zukünftig verzichtet werden, sodass eine Neuverlegung von Gasleitungen im Gebiet seitens der Stadtwerke Bielefeld ausgeschlossen wird. Stattdessen sollen Wärmepumpen und andere innovative Versorgungskonzepte Anwendung finden. Um die stetigen Entwicklungen in der Energie- und Wärmeversorgung nicht zu beschränken und neue nachhaltige Technologien jederzeit implementieren zu können, setzt der Bebauungsplan hierzu keine verbindliche Versorgungsform fest.

Ausbau der Nahverkehrsanbindung

Die mobiel GmbH hat auf Nachfrage erneut bestätigt, dass an den Ausbauplänen der bestehenden Buslinie in das Plangebiet hinein unverändert festgehalten wird. Somit kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass die beabsichtigte Verbesserung der Nahverkehrsanbindung des Plangebiets realisiert wird und zu einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs beitragen kann. Der Bebauungsplan-Entwurf schafft hierfür durch eine entsprechende Breite der öffentlichen Verkehrsfläche des Bentruperheider Wegs sowie durch die geplante Wendeschleife die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Anzahl geplanter Wohneinheiten

In der Sitzung der Bezirksvertretung Heepen am 21.11.2024 wurde die Frage gestellt, ob eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auch auf Ebene des Bebauungsplanes anstatt auf Ebene des einzelnen Gebäudes erfolgen kann, um somit die Gesamtzahl der im Geltungsbereich des Bebauungsplans realisierbaren Wohneinheiten zu steuern. Eine derartige Steuerungsmöglichkeit sieht der Gesetzgeber jedoch nicht vor, da die verfügbare Gesamtzahl Wohneinheiten dann nach dem „Windhundprinzip“ von einigen wenigen Bauherren ausgeschöpft werden könnte, was sowohl eine Ungleichbehandlung weiterer Eigentümer bzw. Bauherren als auch eine ungewollte, dem städtebaulichen Konzept widersprechende Ballung von Wohneinheiten zur Folge haben könnte. Insbesondere die mögliche Ungleichbehandlung von Bauherren im Zuge eines solchen „Windhundrennens“ ist rechtlich fragwürdig. Stattdessen trägt der Entwurf des Bebauungsplans durch die unten genannten getroffenen Festsetzungen sowie ergänzenden Vorgaben dazu bei, dass unter Beachtung der städtebaulichen Planung über die prognostizierte Anzahl von ca. 230 Wohneinheiten hinaus keine übermäßige Zunahme der entstehenden Wohneinheiten zu erwarten ist.

Im Bereich der geplanten Einfamilienhäuser (Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser) erfolgt die Steuerung durch eine Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen je Gebäude. Die festgesetzten Baugrenzen, innerhalb derer eine potenzielle Mehrfamilienhausbebauung realisiert werden kann, orientieren sich eng an bereits vorliegenden Objektplanungen. Diese stellen das in diesen Bereichen maximal realisierbare Maß dar. Eine Zunahme der zu erwarteten Wohneinheiten wird hier zusätzlich durch Vorgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus vermieden, da die Förderfähigkeit der Wohnungsbauvorhaben unter anderem an den Nachweis einer ausgewogenen Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen gebunden ist, wodurch ausgeschlossen wird, dass statt der beabsichtigten Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen, die in den vorliegenden Objektplanungen berücksichtigt wurde, nur kleine oder Kleinstwohnungen in

größerer Anzahl errichtet werden. Aufgrund dieser Festsetzungen und Vorgaben ist nicht mit einer deutlichen Überschreitung der prognostizierten Anzahl an Wohneinheiten zu rechnen.

Stellplatzbedarf der geplanten Kita

Aus der Öffentlichkeit wurden Bedenken bezüglich des Stellplatzbedarfes der geplanten Kita geäußert. Es wird befürchtet, dass zu wenig Stellplätze für Eltern und Personal zur Verfügung stehen werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt noch kein Hochbau-Entwurf für die neu zu errichtende Kita vor, anhand dessen sich der tatsächliche Stellplatzbedarf errechnen ließe oder aus dem eine etwaige Unterversorgung an Stellplätzen hervorgehen könnte. Grundsätzlich richtet sich die nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen nach den hierfür gültigen Rechtsgrundlagen (u.a. Stellplatzsatzung der Stadt Bielefeld, StellplatzVO NRW), deren Einhaltung im späteren Baugenehmigungsverfahren geprüft wird. Auf Ebene des Bebauungsplans sind mit dem Entwurf bereits die Voraussetzungen für einen bedarfsdeckenden Stellplatznachweis für die geplante Kita geschaffen.

Nahversorgung

Sowohl durch die Bezirksvertretung Heepen als auch durch die Öffentlichkeit wurde angeregt, die Integration eines Nahversorgers in das Plangebiet am Bentruperheider Weg zu prüfen. Grundsätzlich ermöglicht die für den überwiegenden Teil des Bebauungsplans festgesetzte Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Absatz 2 Nr. 2 BauGB die Errichtung von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sodass bei entsprechendem Interesse eines Betreibers weiterhin die Möglichkeit besteht, ein Nahversorgungsangebot im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/O 17 zu realisieren.

Der Anregung, ein Nahversorgungsangebot im Plangebiet zu integrieren, wurde bereits frühzeitig im Bauleitplanverfahren nachgekommen. Die Abfrage verschiedener potenzieller Betreiber eines solchen auf die Versorgung des neuen Quartiers sowie des bestehenden Umfeldes ausgerichteten Nahversorgers hat jedoch ergeben, dass dies aufgrund einer zu erwartenden Unwirtschaftlichkeit eines solchen Vorhabens schwierig umzusetzen ist, da aufgrund der Lage und des angenommenen Einzugsgebietes kein ausreichender Kundenverkehr zu erwarten wäre.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative des Investors veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Der Bebauungsplan wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld auf Kosten des Investors bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist hierzu geschlossen worden. Vom Investor sind auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten und naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sowie für vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen zu tragen.

Bei Umsetzung der vorliegenden Planung entstehen der Stadt Kosten und Folgekosten im Zusammenhang mit der Herstellung bzw. der späteren Unterhaltung der verkehrlichen Erschließungsanlagen, der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sowie der Grünflächen einschließlich erforderlicher (Kinder-)Spielflächen.

Baulandstrategie:

Der Bebauungsplan Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider

Weges“ fällt „eingeschränkt“ unter die Regelungen der Bielefelder Baulandstrategie. Gemäß Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020 „Bielefelder Baulandstrategie“ (S. 8 letzter Absatz) gilt dies für Projekte, bei denen der Verwaltung schriftliche Anfragen von Eigentümern, Projektentwicklern und Investoren hinsichtlich einer Bebauung vorlagen oder entsprechende Gespräche mit der Verwaltung geführt wurden, die bis zum Grundsatzbeschluss des Rates zur Bielefelder Baulandstrategie nicht Gegenstand politischer Beratung waren. Da die zuvor genannte Regelung auf den Bebauungsplan Nr. III/O 17 zutrifft, soll dieser ohne kommunalen Zwischenerwerb weitergeführt werden. Die Beteiligten haben sich aber im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, welcher vor Satzungsbeschluss zu schließen ist, zu verpflichten, die Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld analog der Regelungen zur Bielefelder Baulandstrategie umzusetzen und die Baulandstrategie „im erforderlichen Umfang“ anzuwenden. Aus Sicht der Verwaltung zählt hierzu die Verpflichtung des Projektentwicklers, mindestens die Hälfte der entstehenden Baugrundstücke für private Eigenheime nicht über den zukünftigen Bodenrichtwert (Zeitpunkt Satzungsbeschluss) zu veräußern und hierbei die „Richtlinie zu Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke im Rahmen der Bielefelder Baulandstrategie“ gemäß dem Ratsbeschluss vom 11.11.2021 (Drucksachen-Nr. 2122/2020-2025) anzuwenden. Die abschließende, kontrollierende Funktion in Bezug auf die Grundstücksvergabe würde dann die Verwaltung übernehmen. Optional besteht aber auch die Möglichkeit, dass der Projektentwickler die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensgesellschaft mbH (BBVG) für die Vermarktung und Einhaltung der Vergaberichtlinie der in Rede stehenden Baugrundstücke kostenpflichtig beauftragt.

Geförderter Wohnungsbau:

Der Bielefelder Wohnungsmarkt ist in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies das öffentlich geförderte bzw. untere Mietpreissegment. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen entsprechend dem Ratsbeschluss vom 24.06.2021 (Drucksaschen-Nr. 1894/2020-2025) in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahme des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden. Von den zu erwartenden ca. 230 Wohneinheiten sollen dementsprechend ca. 76 WE (33 %) öffentlich gefördert werden. In dem Plangebiet soll der geförderte Wohnungsbau im Wesentlichen im Geschosswohnungsbau umgesetzt werden. 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

Stadtklimaverträglichkeit:

Nach den für die gesamtstädtische Ebene dargestellten Empfehlungen in der Planungshinweiskarte Stadtklima des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Bielefeld ist eine bauliche Entwicklung im Planbereich bei entsprechenden optimierenden Maßnahmen akzeptabel. Im Bebauungsplan werden entsprechende Regelungen getroffen, die den Klimaschutz und/oder die Klimaanpassung positiv unterstützen und eine stadtklimaverträgliche Wohngebietsentwicklung ermöglichen (s. Grünzug im Osten, Erhalt vorhandener Gehölze, Baum- und Heckenpflanzungen, Dachbegrünung, Pflanzgebot Vorgärten, gute Voraussetzungen für Nutzung solarer Strahlungsenergie). 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.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/O 17 wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Nordosten erweitert, um eine Erschließungsoption für eine im dort anschließenden Bebauungsplan Nr. III/H 18 rückwärtig gelegene Bauoption zu berücksichtigen. Darüber hinaus wurde die Straßenparzelle der Straße Am Niedernbruch aus dem Geltungsbereich herausgenommen, damit auf Basis der Vermessungsgrundlage eine eindeutige Grenzziehung erreicht werden kann.

Zu 2./3.
Auf Grundlage der zum Vorentwurf dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB in der Zeit vom 13.02.2023 bis 03.03.2023 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 10.02.2023 um Stellungnahme bis zum 24.03.2023 gebeten.

Die seitens der Öffentlichkeit während eines Unterrichtungs- und Erörterungstermins sowie in ergänzenden Einzelstellungnahmen vorgetragenen Fragen, Anregungen etc. beziehen sich inhaltlich ausschließlich auf den Bebauungsplan Nr. III/O 17, die 263. Änderung des Flächennutzungsplans war hiervon nicht berührt. Die zentralen Themen aus der Wohnnachbarschaft umfassen ganz überwiegend Fragen der verkehrlichen Erschließung (v.a. Auswirkungen durch Zusatzverkehre, Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen, Schleichverkehre, Brückenquerung Ostring, Ausbau Bentruperheider Weg) sowie zur geplanten Bebauung im Übergang zur Bestandsbebauung (Haustypen, Geschossigkeiten). Darüber hinaus ist von Grundstückseigentümern aus dem Plangebiet der Wunsch für eine ergänzende Bebauung geäußert worden. Einzelne darüber hinaus angesprochene Aspekte betreffen den Artenschutz, den Umgang mit bestehenden Gehölzen sowie die Regenrückhaltung.

Wesentliche Anregungen und Hinweise im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB umfassen mit Blick auf die Belange von Natur- und Artenschutz erforderliche Untersuchungen, die Eingriffsbilanzierung und geeignete Ausgleichsmaßnahmen sowie den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser allgemein und bei Starkregenereignissen. Thematisiert wird zudem die Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange durch den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen im Plangebiet selbst und durch mögliche externe Ausgleichsmaßnahmen. Außerdem liegt eine umfangreiche Stellungnahme der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt (LNU) NRW e. V. vor, die neben umfassenden Vorbehalten gegenüber der Planung Anregungen zu grundlegenden Änderungen der Plan- und Erschließungskonzeption beinhaltet. Die Versorgungsträger haben auf bestehende und erforderliche Anlagen und Leitungsbestände hingewiesen und um entsprechende Berücksichtigung in der Planung sowie der Umsetzung gebeten. Weitere Anregungen und Hinweise betreffen den mit der Planung unterstützten Ausbau des ÖPNV-Angebots im Sinne des Nahverkehrsplans. Zudem ist aufgrund der Lage in einem siedlungsgünstigen Bereich auf die Möglichkeiten und Erfordernisse bei einer Entdeckung von Bodendenkmälern im Rahmen der Umsetzung hingewiesen worden.

Wesentliche Anregungen und Hinweise der städtischen Fachämter sind zu Belangen des Immissionsschutzes (Gewerbe- und Verkehrslärm), zur verkehrlichen Erschließung, zu Belangen von Grünordnung, Klimaschutz/Klimaanpassung und Energieeffizienz erfolgt. Darüber hinaus wird der Umgang mit anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser thematisiert. Vorgetragen werden zudem allgemeine Hinweise und Anregungen zu Kapazitäten und Handlungserfordernissen im Zusammenhang mit der Versorgung mit Schul- und Kitaplätzen, zur Schaffung von Angeboten für

Freizeit- und Spielmöglichkeiten und zur Wohnungsbauförderung.

Die zum Vorentwurf vorgelegte städtebauliche Rahmenplanung ist unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten zum Entwurf umfassend vertieft und weiterentwickelt worden. Zu den fachlichen Fragestellungen Verkehr, Verkehrslärm, verkehrs- und entwässerungstechnische Erschließung sowie Artenschutz sind darüber hinaus Fachplanungs- und Gutachterbüros eingebunden worden. Zudem ist der Umweltbericht mit Darstellung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange und der erforderlichen Ausgleichs-/Minderungsmaßnahmen erstellt worden. In Abwägung der unterschiedlichen fachlichen Belange sind auf dieser Grundlage die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Begründung als Entwurf ausgearbeitet worden. Ebenso ist auf dieser Grundlage eine Fortschreibung der FNP-Änderung erfolgt. Basierend auf diesen Planunterlagen wird vorgeschlagen, die 263. FNP-Änderung sowie den Bebauungsplan Nr. III/O 17 jeweils als Entwurf zu beschließen.

Zu 4./5.

Der nächste Schritt in den Planverfahren ist die Veröffentlichung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB. Die Entwürfe der 263. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans Nr. III/O 17 sollen daher mit den Begründungen sowie dem Umweltbericht und den umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB nach den gesetzlichen Vorgaben im Internet einsehbar sein sowie ergänzend öffentlich ausgelegt werden. Die Dauer der Veröffentlichung soll einen Monat, mindestens jedoch 30 Tage betragen. Gründe für eine längere Veröffentlichung sind nicht ersichtlich. Vor Beginn der Veröffentlichungsfrist hat die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB mit den erforderlichen Angaben und Hinweisen zu erfolgen. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB soll parallel zur Veröffentlichung des Entwurfs erfolgen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Ziele / Inhalte der Planung

Angesichts des fortbestehenden sehr hohen Wohnraumbedarfs im Stadtgebiet verfolgt die Stadt mit den vorliegenden Bauleitplanverfahren das wesentliche Ziel, die planungsrechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen hauptsächlich für Maßnahmen des Wohnungsbaus zu schaffen. Im Bebauungsplan Nr. III/O 17 werden Regelungen getroffen, die ein möglichst vielfältiges Wohnraumangebot einschließlich des Angebots von öffentlich gefördertem Wohnraum in verschiedenen Wohn-/Hausformen sowie wohnähnliche bzw. das Wohnen ergänzende Betreuungsformen und weitere nicht störende Nutzungen im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets (WA) ermöglichen. Im Bereich einer ehemaligen Hofstelle am Bentruperheider Weg wird entsprechend der Bedarfslage eine Gemeinbedarfsfläche zur Schaffung von Betreuungsangeboten für Kinder und pflegebedürftige Menschen sowie für ergänzende Beratungseinrichtungen für soziale Zwecke festgesetzt.

Zur Gliederung des Gebiets und zur Vernetzung mit dem umliegenden Wegenetz wird zwischen beiden Quartieren eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die sich im Osten weiter in Richtung Norden fortsetzt und an das nördlich bestehende Wohngebiet anschließt. Westlich des Bentruperheider Wegs wird unter Berücksichtigung der Wohnnachbarschaften und im Übergang zum Freiraum ein Teilquartier mit weniger dichten Strukturen/Bauformen sowie mit einer Anschlussmöglichkeit für Fußgänger/Radfahrer an einen westlich verlaufenden Grünzug geplant.

Die Anbindung des Wohngebiets an die äußeren Erschließungsanlagen ist über den Bentruperheider Weg als zentrale Erschließungsachse vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist neben dem Ausbau der Straße auch die Anlage einer Buswendeschleife berücksichtigt worden. Nach

den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung kann die Erschließung des Gebiets auch ohne eine Durchfahrt in südliche Richtung leistungsfähig über die bestehenden Straßen in nördliche Richtung erfolgen. Ebenso ist die dabei zu erwartende Erhöhung des Verkehrslärms für die betroffenen (Wohn-)Nutzungen städtebaulich vertretbar.

Gebietsintern sind ausgehend vom Bentruperheider Weg zwei wesentliche Erschließungsachsen vorgesehen – als Ringerschließung sowie als Stichstraße. Das kleine Ergänzungsquartier im Südosten wird über eine separate Sticherschließung an den Bentruperheider Weg angebunden.

Belange des Umweltschutzes / Planungsauswirkungen

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen der Planung und der Methoden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung (s. Anlage E) dargelegt.

Fragestellungen bezüglich des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms sowie der zusätzlich durch die Planung verursachten Verkehrsgeräusche sind gutachterlich geprüft worden. Im Ergebnis ist ein Maßnahmenpaket aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan insgesamt zeichnerisch und textlich geregelt werden (Lärmschutzwand entlang der östlichen Plangebietsgrenze, Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen für Außenwohnbereiche). Gesunde Wohnverhältnisse können so insgesamt hergestellt werden. Schalltechnisch geprüft wurden zudem auch die Auswirkungen der Planung auf die bestehenden Nachbarschaften. Grundsätzlich werden sich die bestehenden Geräuscheinwirkungen gegenüber der Bestandssituation für die betroffenen Altanlieger zwar teilweise auch in wahrnehmbaren Größenordnungen verändern, gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse können aber auch künftig gewahrt werden.

Im Hinblick auf den Artenschutz werden im Ergebnis des eingeholten Gutachtens zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte Artenschutzmaßnahmen in Form von Ersatzquartieren (je drei Nistkästen für Star und Feldsperling) erforderlich. Zudem sind Rodungsmaßnahmen durch eine fachkundige Person zu begleiten, um einen Besatz der betroffenen Gehölzstrukturen durch Fledermäuse sicher ausschließen zu können. Im Bebauungsplanentwurf werden entsprechende Regelungen berücksichtigt. Auf dieser Grundlage kann eine durchgreifende Betroffenheit geschützter Arten und somit das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zuge der Umsetzung sicher vermieden werden.

Ergänzend zu den im Plangebiet getroffenen Vorgaben zur Anlagen öffentlicher Grünflächen, zur Entwicklung von Grünstrukturen im Gebiet und zum Erhalt von Gehölzen werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sollen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf hierfür gut geeigneten Teilflächen in Lämershagen-Gräfinghagen umgesetzt werden – diese konnten durch den Projektentwickler bereits vor einiger Zeit als Kompensationsflächen privatrechtlich gesichert werden. Hierfür geeignete und verfügbare plangebietsnahe Flächen bzw. Flächen innerhalb des Plangebiets standen zum Zeitpunkt der Planung und Abstimmung der Ausgleichsmaßnahmen und -flächen innerhalb des Stadtbezirks nicht zur Verfügung.

Die erschließungs- und entwässerungstechnischen Fragestellungen einschließlich eines sachgerechten Umgangs mit oberflächlich abfließenden Niederschlägen bei Starkregen sind durch ein Fachbüro geprüft worden. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll über die Regenwasserkanalisation dem Oldentruper Bach und einem Nebengewässer der Windwehe zugeführt werden. Vor Einleitung des im östlichen Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist zur Drosselung des Abflusses ein Regenrückhaltebecken vorzuschalten, das im Nordosten des

Plangebiets festgesetzt wird. Zur schadlosen Ableitung der Niederschläge bei extremen Regenereignissen sollen die Verkehrs- und Grünflächen so gestaltet werden, dass oberflächlich abfließende Niederschläge in die östlichen Grünflächenbereiche bzw. in den Seitengraben des Ostrings gelenkt werden. Hierzu ergänzend werden in Abhängigkeit der hierauf angepassten Straßenausbauhöhen in Teilbereichen Mindestmaße für die Bauhöhe des Erdgeschossfußbodens geregelt.

Auf Grundlage der Regelungen des Bebauungsplans kann eine stadtklimaverträgliche Wohngebietsentwicklung sichergestellt werden und mit Blick auf die Förderung von erneuerbaren Energien werden darüber hinaus günstige Voraussetzungen zur solarenergetischen Nutzung der Dächer sowie für eine energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper geschaffen.

Zusammenfassend wird unter Berücksichtigung der getroffenen Regelungen nach bisheriger Kenntnis erwartet, dass die mit der Planung verbundenen Auswirkungen im Wesentlichen auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt vertretbar sind.

Oberbürgermeister Clausen	Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A	**263. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld sowie Bebauungsplan Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“** - 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; September 2024
B	**263. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“** - Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung - Begründung Stand: Entwurf; September 2024
C	**Bebauungsplan Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“** - Planzeichnung (Verkleinerung, ohne Maßstab) - Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen - Hinweise Stand: Entwurf; Dezember 2024
D	**Bebauungsplan Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“** - Begründung Stand: Entwurf; Dezember 2024

E

Bebauungsplan Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“

- Umweltbericht

Stand: Entwurf; September 2024

Folgende Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen etc. sind den Bauleitplanverfahren zugrunde gelegt worden und werden mit den Entwurfsunterlagen veröffentlicht:

- Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanverfahren zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich Bentruperheider Weg in Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 19.09.2024
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“ in Bielefeld, hier: planinduzierter Verkehr, AKUS GmbH, Bielefeld, 15.08.2024
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“ im Stadtteil Heepen, Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, August 2024
- Erschließungs- und Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“ im Stadtteil Heepen, Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, August 2024
- Erschließungsgutachten zum B-Plan Nr. III/O 17 „Wohnen westlich des Ostrings, beidseits des Bentruperheider Weges“, gagv Gesellschaft für angewandte Geologie und Vermessung mbH, Hann. Münden, 09.01.2024
- Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Nr. III/O 17, NZO GmbH, Bielefeld, Juli 2024
- Baulandflächenentwicklung westlich des Ostringes in Heepen/Bielefeld: Abschätzende Bewertung der planungsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima anhand der gesamtstädtischen Klimaanalyse 2019, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, 14.11.2019