

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	18.06.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	23.06.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ Sc 5 "Wohngebiet Plackenweg - West" für das Gebiet nördlich der Schloßstraße, südöstlich der Bebauung entlang der Straße Horstkotterheide sowie westlich der Straße Plackenweg in Schröttinghausen sowie 231. Änderung des Flächennutzungsplanes "Neue Wohnbaufläche Plackenweg - West" im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB

- Stadtbezirk Dornberg -

-Erweiterung des Geltungsbereichs des B-Plans und Verkleinerung des FNP-Änderungsbereichs

- Entwurfsbeschlüsse

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 110901 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Überschlägige Kostenschätzung:

- öffentliche Entwässerungseinrichtungen: ca. 350.000,- € (inkl. MwSt, ohne Bauverwaltungskosten)
- Unterhaltung der Entwässerungsanlagen; ca. 1.900,- € / Jahr
- Schülerbeförderung : ca. 4.500,- € / Jahr

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

Aufstellungsbeschluss: BV Dornberg 27.06.2013, BV Schildesche 27.06.2013, 12.09.2013
StEA 02.07.2013, 17.09.2014; Drucksachen-Nr. 5869/2009-2014
Entwurfsbeschluss, 1. Lesung: BV Dornberg 22.01.2015; Drucksachen-Nr.0834/2014-2020

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

Beschlussvorschlag:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegenüber dem Aufstellungs-beschluss vom 17.09.2014 im Süden bis zur Schloßstraße erweitert. Für die genaue Abgrenzung ist die Eintragung im Nutzungsplan im Maßstab 1:1.000 verbindlich.
2. Der Bebauungsplan Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“ für das Gebiet nördlich der Schloßstraße, südöstlich der Bebauung entlang der Straße Horstkotterheide sowie westlich der Straße Plackenweg (Flurstücke 541, 543, 544, 545, 546, 112 und 111 (teilw.), Flur 8 der Gemarkung Schröttinghausen wird gemäß §§ 2 und 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Der räumliche Geltungsbereich der 231. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 17.09.2014 um den Teilbereich B „Wohnbaufläche südlich Wertherstraße“ reduziert.
4. Die 231. Änderung des Flächennutzungsplanes "Neue Wohnbaufläche Plackenweg -West" wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB mit Begründung als Entwurf beschlossen.
5. Der Bebauungsplanentwurf sowie der Entwurf der 231. Änderung des Flächennutzungsplanes sind mit den Begründungen sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
6. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Entwürfen des Bebauungsplanes und der 231. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuholen.

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 Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht. Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen liegen nach einer überschlägigen Kostenschätzung bei etwa 350.000,- € (inkl. MwSt, ohne Bauverwaltungskosten).

Für die Unterhaltung der Anlagen ist mit jährlich etwa 1.900,- € Kosten zu rechnen. Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten in Höhe von ca. 4.500,- € an.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan und die 231. Änderung des Flächennutzungsplans wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretungen Dornberg - am 17.09.2013 gefasst.

Im November 2013 erfolgte daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt in der Zeit vom 04.11.2013 bis zum 22.11.2013 eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 14.11.2013 ein Unterrichts- und Erörterungstermin. Im Zeitraum Oktober/November 2013 fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu den beiden Bauleitplanverfahren statt.

Die Bezirksvertretung Dornberg hat am 22.01.2015 die Vorlagen zum Entwurfsbeschluss in 1. Lesung zur Kenntnis genommen und die Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung auf Grundlage des vorgestellten Entwurfsstandes beschlossen. Die Einwohnerversammlung erfolgte am 19.03.2015.

Die im Rahmen der Verfahren vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Insbesondere aufgrund der Anregungen zur Verkehrserschließung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/Sc 5 "Wohngebiet Plackenweg - West" um eine Wegeparzelle in Richtung Süden erweitert. Weiterhin wurde der nördliche Zufahrtbereich der Planstraße nach Süden verschoben.

Des Weiteren wurde -in Anpassung an die in der „Struktur- und Rahmenplanung Nördliches Dornberg“ für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen sowie unter Berücksichtigung des im Regionalplan als Freiraum mit besonderem Schutzbedürfnis dargestellten Siekbereichs- die Wohnbaufläche im Süden des Bebauungsplangebietes reduziert.

Da von Seiten der Regionalplanung nicht an der Forderung festgehalten wurde, als Kompensation zur Ausweisung von Wohnbauflächen an anderer Stelle Wohnbauflächen zurückzunehmen, wurde der Geltungsbereich der 231. Änderung des Flächennutzungsplans „Neue Wohnbaufläche Plackenweg-West und Rücknahme einer Wohnbaufläche südlich Wertherstraße“ um den Teilbereich B „Wohnbaufläche südlich Wertherstraße“ reduziert.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurden die Entwürfe des Bebauungsplanes und der 231. Flächennutzungsplanänderung erarbeitet. Zum Entwurf wurde die Artenschutzprüfung durchgeführt und der Umweltbericht erstellt sowie ein Geruchsimmissions-Gutachten erarbeitet.

Der Bebauungsplan und die 231. Änderung des Flächennutzungsplans sind nunmehr als Entwurf zu beschließen und gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

Bestandssituation

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“ liegt im Ortsteil Schröttinghausen des Stadtbezirks Dornberg. Der Umgebungsbereich des

Plangebietes ist bis auf die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,6 ha.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein ehemaliges Bauernhaus, mit Stallanlagen, in denen einige Ponys gehalten werden. Die Bestandsgebäude werden von Osten vom Plackenweg aus erschlossen. An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein namenloses Nebengewässer (Nr. 16.06.01) des Schwarzbachs in einem Siek. Dieser Fließgewässerbereich ist gemäß § 62 LG als geschütztes Biotop festgesetzt und der Siekbereich als Wald (Landschaftsschutzgebiet) ausgewiesen.

Das Plangebiet besteht derzeit überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und fällt von Nord-Osten nach Süd-Westen um ca. 5 m ab. Im südwestlichen Bereich wird eine Teilfläche als eingezäunte Reitfläche genutzt.

Der Umgebungsbereich im Nord-Osten sowie im Nord-Westen ist von Einfamilienhausbebauung geprägt. Im Nord-Westen grenzt zudem eine Kindertagesstätte an das Plangebiet. Diese wird zukünftig in einen Teilbereich der Schule verlegt.

In der Nähe befindet sich an der Horstkotterheide die Grundschule Schröttinghausen - Deppendorf. Richtung Süden sind landwirtschaftliche Freiflächen vorzufinden. Vereinzelt sind Wohngebäude vorhanden.

Zwei landwirtschaftliche Hofstellen (Schweinemast) liegen etwa 250 – 300 m vom Plangebiet entfernt.

Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich heute um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Anlass der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“ soll dem Planungsauftrag, der aus der „Struktur- und Rahmenplanung Nördliches Dornberg - Perspektiven der Ortsteilentwicklung Niederdornberg - Deppendorf - Schröttinghausen“ resultiert, gefolgt werden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbauzwecke geschaffen werden.

Planungsziele / Struktur- und Rahmenplanung „Nördliches Dornberg“

Wesentliches Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplanes ist es, der Wohnungsnachfrage in Bielefeld durch Neuausweisung von Wohnbauflächen im Stadtbezirk Dornberg Rechnung zu tragen. Die Bezirksvertretung Dornberg hatte in der Sitzung am 14.04.2005 die Verwaltung beauftragt, eine Rahmenplanung für die weitere Entwicklung des Ortsteils Niederdornberg-Deppendorf-Schröttinghausen zu erstellen. In der Bezirksvertretung Dornberg und in der Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses im Februar 2007 (Beschlussvorlage mit Drucksachen-Nr. 3191/2004-2009, 1. Nachtragsvorlage) wurde die „Struktur- und Rahmenplanung Nördliches Dornberg - Perspektiven der Ortsteilentwicklung Niederdornberg -Deppendorf - Schröttinghausen“ zustimmend zur Kenntnis genommen. Diese bildet die Grundlage für die weitere Siedlungsentwicklung des Ortsteils Niederdornberg-Deppendorf-Schröttinghausen.

Das Ergebnis der daraufhin gestellten landesplanerischen Anfrage wurde der Bezirksvertretung Dornberg und dem Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am 21.08.2007 berichtet (Beschlussvorlage mit Drucksachen-Nr. 3886/2004-2009). Demnach bestehen aus Sicht der Regionalplanung u. a. für die Darstellung der Planungsfläche „Plackenweg West“ als Wohnsiedlungsfläche keine landesplanerischen Bedenken.

Städtebauliches Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht unter Berücksichtigung der umliegenden, kleinteiligen Siedlungsstruktur eine aufgelockerte Bebauung in Form von 1- bis 2-geschossige Einfamilien- und Doppelhäusern (optische Eingeschossigkeit) vor. Die bestehende Bebauung im Plangebiet genießt Bestandsschutz.

Im Fall eines Rückbaus des vorhandenen Ponyhofes im nördlichen Plangebiet (WA 2, 2. Bauabschnitt) ist künftig jedoch eine Bebauung vorgesehen, die sich in ihrer Dimension und Lage der im übrigen Plangebiet vorgesehenen Wohnbebauung anpasst.

Die Erschließung erfolgt über eine 6,0 m breite, als Mischverkehrsfläche ausgebildete Straße, die an zwei Punkten an den Plackenweg angebunden ist. Für Fußgänger und Radfahrer sind zwei separate Wegeverbindungen aus dem neuen Wohngebiet nach Süden zur Schloßstraße und nach Westen über das Gelände der Kita zur Horstkotterheide vorgesehen.

Die Landschaft wird derzeit durch das bewaldete Siek geprägt. Um dieses zu schützen und vom bebauten Bereich zu trennen, ist ein 5,0 m breiter bepflanzter Streifen entlang des Sieks vorgesehen. Im Südwesten soll das Wohngebiet durch eine Streuobstwiese eingefasst werden, in der ein Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen soll.

Umweltprüfung

Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Die Auswertung wird in der Anlage F „Umweltbericht - Entwurf“ zusammengefasst dargestellt.

Nach dem Ergebnis des Umweltberichtes sind durch den Bebauungsplan erhebliche Auswirkungen lediglich hinsichtlich des Schutzgutes Boden zu erwarten, da durch die Umsetzung der Planung eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 0,8 ha ermöglicht wird, von denen auch fruchtbarer und damit besonders schutzwürdiger Boden betroffen ist.

Ein Ausgleich für diese Auswirkungen erfolgt, indem im Rahmen der externen Kompensation eine Maßnahme zugeordnet wird, die neben Aspekten der Biotopaufwertung auch dem Bodenschutz dient (Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland).

Artenschutzrechtliche Konflikte sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Somit ist das Planungsvorhaben aus Sicht der Umweltprüfung zulässig.

Ein weitergehendes Monitoring ist erforderlich, da umwelterhebliche Umweltauswirkungen auf ökologisch hochwertige Bereiche auftreten. Die nach § 4c BauGB gebotene Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen kann vollständig auf bestehende behördliche Überwachungsstrukturen gestützt werden (z. B. Kontrolle eines umweltgerechten Baustellenbetriebes, Kontrolle der Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen und der A+E-Maßnahmen, Kontrolle der schadlosen Einleitung von Oberflächenwasser in das Siektal, Kontrolle der Verkehrssicherheit im Bereich des nur schmal ausgebauten Abschnittes des Plackenweges südöstlich des Plangebietes).

Löseke
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A

**231. Änderung des Flächennutzungsplans
„Neue Wohnbaufläche Plackenweg-West“**

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

- Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

B

**231. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Neue Wohnbaufläche Plackenweg - West"**

Entwurf

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

C

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. II/Sc 5
„Wohngebiet Plackenweg-West“**

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

- Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

D

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5
„Wohngebiet Plackenweg - West“**

Bebauungsplan Entwurf

- Nutzungsplan / Gestaltungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise

E

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5
„Wohngebiet Plackenweg - West“**

- Begründung Entwurf

F

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5
„Wohngebiet Plackenweg - West“**

- Umweltbericht Entwurf

