

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	16.06.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	28.06.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 "Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße" für das Gebiet westlich angrenzend an die Jöllenbecker Straße zwischen dem Schnatsweg und dem Homannsweg
- Stadtbezirk Jöllenbeck -**

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

BV Jöllenbeck 05.03.98, TOP 6, StEA 17.03.98, TOP 3.3, Drucks.-Nr. 5791

BV Jöllenbeck 01.10.98, TOP 5, UStA 27.10.98, TOP 22, Drucks.-Nr. 6979

BV Jöllenbeck 01.02.01, TOP 6, UStA 13.02.01, TOP 3.3, Drucks.-Nr. 1800, UStA 24.04.01, TOP 21, Drucks.-Nr. 3206

BV Jöllenbeck 07.06.01, TOP 5, UStA 26.06.01, TOP 12, Drucks.-Nr. 3744

BV Jöllenbeck 08.05.08, TOP 5, UStA 20.05.08, TOP 17, Drucks.-Nr. 5229

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ ist für das Gebiet westlich angrenzend an die Jöllenbecker Straße zwischen dem Schnatsweg und dem Homannsweg (Gemarkung Jöllenbeck, Flur 2) gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genaue Grenze des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

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

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes durchzuführen.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.
5. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans soll nicht weitergeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten.

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, vollständig zu tragen. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für evtl. erforderliche Fachgutachten.

Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wird abgeschossen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ liegt im Bielefelder Norden, im Stadtbezirk Jöllenbeck. Der Geltungsbereich wird begrenzt von der Jöllenbecker Straße im Osten, der Neulandstraße im Westen, dem Homannsweg im Süden und dem Schnatsweg im Norden und umfasst eine Fläche von ca. 15,9 ha, Gemarkung Jöllenbeck, Flur 2.

Die Flächen im Geltungsbereich unterliegen größtenteils einer landwirtschaftlichen Nutzung. An den Rändern des Plangebietes sind einzelne Einfamilienhäuser vorhanden. Als markante und ortsbildprägende Elemente sind die Hofanlagen Jöllenbecker Straße 431 mit einer Obstwiese und Heckenbestand und Jöllenbecker Straße 447 mit Großbaumbestand hervorzuheben. Im Südwesten des Geltungsbereiches existiert eine größere Gehölzgruppe.

Bei der Jöllenbecker Straße handelt es sich um eine Landesstraße (L 783), die anderen das Plangebiet begrenzenden Straßen sind Sammelstraßen.

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Bushaltestellen „Homannsweg“ und „Horstheide“ an der Jöllenbecker Straße unmittelbar am südlichen und nördlichen Rand des Plangebietes gewährleistet. Beide Haltestellen werden von den Buslinien 54, 56, 154 sowie der Schulbuslinie 55 angefahren.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern geprägt. Östlich der Jöllenbecker Straße finden sich vermehrt Reihenhäuser.

An der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs trifft ein Grünzug, der sich nach Osten in Richtung zum Moorbachtal erstreckt, auf das Plangebiet. An der südwestlichen Ecke öffnet sich das vorhandene Siedlungsgebiet zum Landschaftsraum um den Horstheider Bach und in Richtung des Beckendorfer Mühlenbachtals.

Planungsziele

In der Stadt Bielefeld besteht seit geraumer Zeit eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum breitgefächert von Eigenheimen bis zu Miet- und auch Sozialwohnungen. Die Nachfrage wird sich - einhergehend mit dem allgemeinen Bevölkerungswachstum der Stadt - in den kommenden Jahren noch verstärken. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Bielefeld ein größeres neues Wohngebiet westlich angrenzend an die Jöllenbecker Straße zu entwickeln. Die Fläche ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich und im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbauzwecke geschaffen werden. Aufgrund der Nachfrage soll an der Jöllenbecker Straße ein differenziertes Wohnquartier mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern und – gemäß des Ratsbeschlusses vom 25.06.2015 zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum – auch öffentlich geförderter Mietwohnungsbau entwickelt werden.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Des Weiteren sollen entlang der Jöllenbecker Straße Flächen für eine Stadtbahntrasse vorgehalten werden, um künftig eine Anbindung des Ortskerns Jöllenbeck an das Stadtbahnnetz zu gewährleisten.

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

Ein im Jahr 1998 eingeleitetes Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. II/J 23 „Neulandstraße“, dessen Geltungsbereich das jetzige Plangebiet des Bebauungsplans Nr. II/J 38 sowie die westlich angrenzenden Flächen umfasste, wurde nicht weitergeführt, da eine Erschließung und Bebauung des Plangebietes trotz der Versuche verschiedener Investoren am erforderlichen Grunderwerb scheiterten (Drucksachen-Nr. 5229/2004-2009).

Das nun verfolgte städtebauliche Konzept lässt sich nicht auf der Basis des Bebauungsplans Nr. II/J 23 umsetzen. Zudem werden zwischenzeitlich andere Ziele bei der Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 verfolgt, sodass die Stadtbahnwendeschleife und die dazugehörigen Anlagen im Bebauungsplan nicht mehr zu berücksichtigen sind. Aus diesen Gründen ist keine Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. II/J 23, sondern die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. II/J 38 überwiegend als Wohnbaufläche dar. Parallel zum südlichen Rand ist eine Grünfläche mit einer Verbindung über den Homannsweg hinweg ausgewiesen.

Die im Bebauungsplan Nr. II/J 38 beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Bei der Festsetzung der Grünfläche im Süden des Bebauungsplangebietes handelt es sich um eine geringfügige Modifikation des Verlaufs und der Breite und damit um eine Detailabstimmung auf die gegebenen Verhältnisse, welche eine maßstabsgerechte Konkretisierung der FNP-Darstellung auf Ebene des Bebauungsplanes bildet.

Parallel zu dem im Jahr 1998 eingeleiteten Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. II/J 23 „Neulandstraße“ ist die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet worden. Mit dieser sollte insbesondere die Darstellung der Gewerblichen Baufläche westlich der Neulandstraße in Wohnbaufläche geändert, die Grünfläche parallel zum Homannsweg nach Norden erweitert sowie das Horstheider Bachtal als Grünfläche dargestellt werden.

Diese 16. FNP-Änderung soll einerseits aufgrund der neuen städtebaulichen Zielstellung im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. II/J 38, andererseits weil ein Teil der FNP-Änderung sich auf Flächen außerhalb des jetzigen Bebauungsplangebietes erstreckt, nicht weitergeführt werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“**

- Übersichtsplan / Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Vorentwurf – Plankonzeption
- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung