

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	26.01.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	31.01.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 "Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße" für das Gebiet westlich sowie östlich der Straße "Mondsteinweg", südlich der Straße "Malachitstraße" und nördlich der Straße "Telgenbrink" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Jöllenbeck -

Aufstellungsbeschluss

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

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ für das Gebiet westlich sowie östlich der Straße „Mondsteinweg“, südlich der Straße „Malachitstraße“ und nördlich der Straße „Telgenbrink“ ist neu aufzustellen.
2. Die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ dient der Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Siedlungsbereich und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan (im Original) mit blauer Farbe eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

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

5. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB für die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ soll auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.
6. Gemäß § 4 (1) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Anlass der Planung

Auf Antrag eines Grundstückseigentümers ist es beabsichtigt, die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg, Ecke Malachitstraße“ einzuleiten. Anlass der beabsichtigten Erst- und Neuaufstellung ist die Schaffung von zusätzlichen Möglichkeiten für eine kleinteilige Wohnbebauung in Anlehnung an die umgebenden, aufgelockerten Wohnbaustrukturen.

Die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll auf Grundlage der zwischen der Stadt Bielefeld und dem Investor abgestimmten Planungsziele durchgeführt werden.

Es ist geplant das Wohngebiet auf der Ostseite des Mondsteinweges zur freien Landschaft hin zu arrondieren, um eine eindeutige Grenze zwischen Wohngebiet und Agrarfläche / Außenbereich herzustellen. Aus städtebaulicher Sicht ist die angestrebte Auffüllung und Arrondierung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes grundsätzlich sinnvoll.

Zur Anpassung der geplanten Bebauung an die umgebende Nutzungs- und Bebauungsstruktur ist die Ausweisung von überbaubaren Flächen für Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (ggf. als Dachvollgeschoss) bzw. auf Teilflächen auch zweigeschossiger Bauweise sowie die Regelung der Erschließung für den inneren Teil des Plangebietes vorgesehen. Die Art der baulichen Nutzung soll entsprechend heutiger Zielvorstellungen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Die gesamte Flächengröße des Aufstellungsbereiches beläuft sich auf ca. 1,5 ha.

Verfahren

Die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben.

Da das Umfeld zum größeren Teil baulich vorgeprägt ist und die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb von 20.000 m² liegt, handelt es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Deshalb ergibt sich zudem keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der

Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 (1) BauGB zu verzichten.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Öffentlichkeit und insbesondere benachbarte Grundstückseigentümer Interesse an der Überplanung dieses Areals haben.

Auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, soll der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Nr. 1 BauGB gefasst werden. Ein Öffentlichkeitstermin für Bürgerinnen und Bürger soll zeitnah stattfinden, um die vorgeschlagene Planung zu erörtern.

Planungsrechtliche Situation und örtliche Gegebenheiten

Nördlich der Straße Telgenbrink ist die Satzung Nr. 12 „Telgenbrink“ seit 1979 rechtskräftig. Sie regelt die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Geltungsbereich und lässt in Anlehnung an den Siedlungsbestand eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern zu. Eine kleine Teilfläche im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist von dieser Satzung erfasst.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld wird das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet liegt am Rand bzw. zwischen bestehenden Wohngebieten und umfasst eine Fläche von etwa 1,5 ha. Es handelt sich hierbei um eine Wiesenfläche, welche nicht bebaut ist. Östlich des Plangebietes befindet sich eine extensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche mit anliegendem Hof. Es ist keine nennenswerte Vegetation auf dem Gelände vorhanden.

Das städtebauliche Umfeld ist im Norden, Süden und Westen im Wesentlichen durch aufgelockerte Wohnbaustrukturen aus Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich mehrere Mehrfamilienhäuser sowie Nordwestlich gelegen ein Reihenhaus mit vier Wohneinheiten. Die bestehenden Gebäude wurden „1 ½“ (ein Normalgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) bis 2-geschossig errichtet. Als Dachform herrscht das Satteldach mit überwiegend dunklen Farbtönen vor.

Das Gelände ist relativ gleichmäßig, fällt jedoch ab der Mitte in Richtung Süden ab.

Teilflächen des Plangebietes sind im östlichen Bereich durch die Straße „Mondsteinweg“ und im nördlichen Bereich durch die „Malachitstraße“ erschlossen.

Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Seit Jahren besteht auch in Bielefeld eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht 2016 (S. 10) bis 2019 kaum entspannen.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat dazu am 17.11.2016 Folgendes beschlossen:

„In allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen wird künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

Der Beschluss soll mit dazu beitragen, dass dort, wo die Stadt Bielefeld als Eigentümerin oder im Rahmen der Bauleitplanung Einfluss nehmen kann, auch anteilig der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau angemessen berücksichtigt wird.

Im hier zu beratenden Bebauungsplan besteht aufgrund der im WA 3-Gebiet getroffenen Festsetzungen die Möglichkeit, auch Mehrfamilienhäuser zu realisieren. Diese Möglichkeit wird beispielhaft im Gestaltungsplan dargestellt.

Bei voller Ausschöpfung der Festsetzungen hat das Gebiet eine Kapazität von rund 23 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Durch den Bau eines Mehrfamilienhauses mit 5-6 Wohneinheiten als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, wäre die beschlossene Quote abgedeckt.

Im weiteren Verfahren werden die Anwendungsmöglichkeiten für den vorliegenden Bebauungsplan weiter geprüft und vertraglich geregelt.

Artenschutz

Der Einwirkungsbereich des Plangebietes liegt im Bereich von Acker- und Freiflächen und somit ist nicht ausgeschlossen, dass sich eventuell schützenswerte Arten im Plangebiet angesiedelt haben. Im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens ist zu prüfen, in welchen Umfang eine Untersuchung der Belange des Artenschutzes durchzuführen ist.

Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Nachverdichtung im Ortsteil Jöllenbeck innerhalb eines bestehenden Wohngebietes. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Bebauungsplanaufstellung wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Für erforderliche Erschließungsmaßnahmen soll mit dem Investor ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Da der Bedarf an Spielfläche durch einen Neubau oder eine Aufwertung eines vorhandenen Spielplatzes gedeckt werden soll, sind die Kosten vom Investor zu tragen. Dieser ist im weiteren Verfahren durch das Umweltamt der Stadt Bielefeld zu ermitteln. Weitere unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanneuaufstellung nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

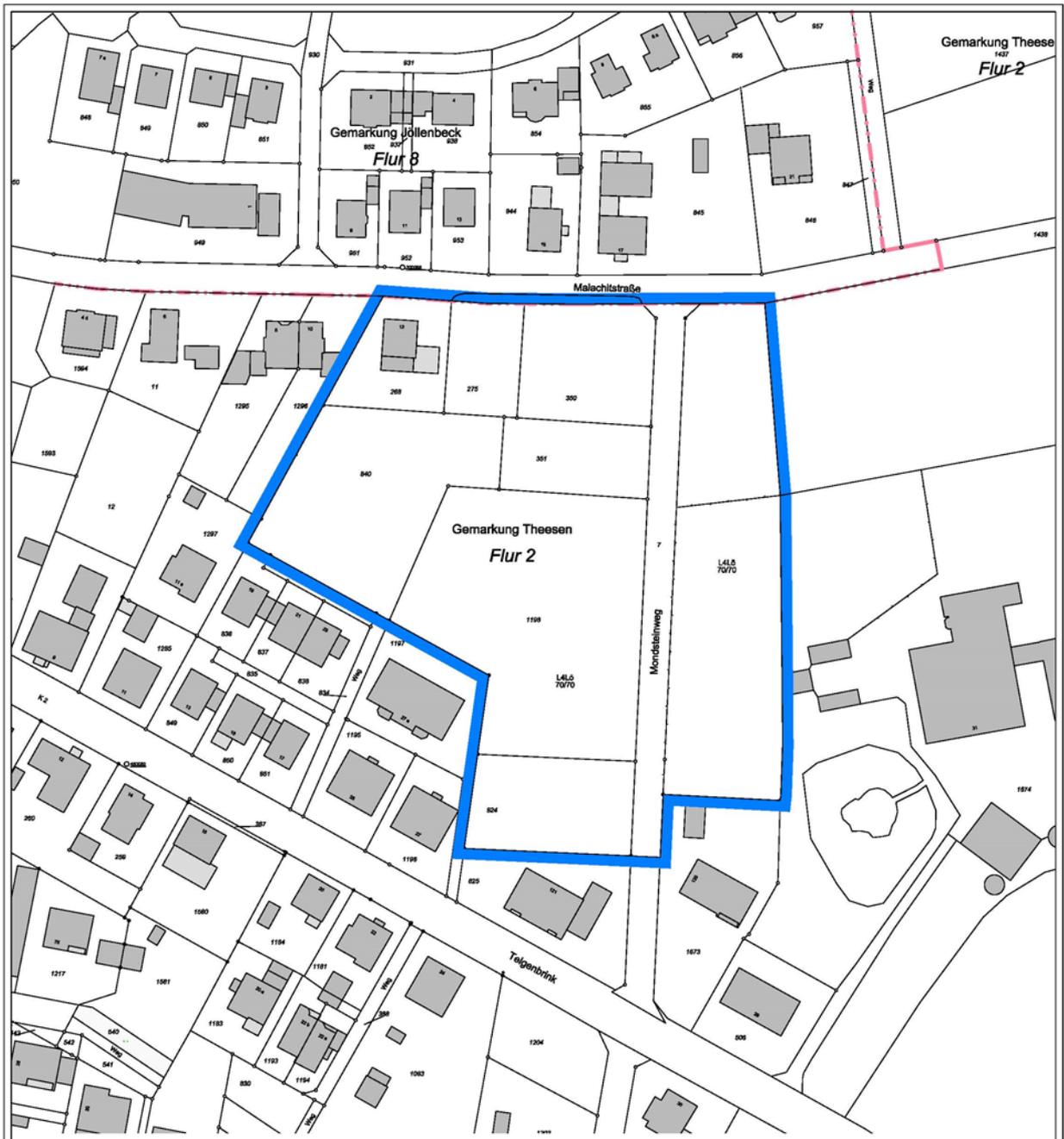
Anlagen:

- Abgrenzung des Geltungsbereiches

A	<p>Teil A</p> <p>Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ (Stand Dezember 2016)</p> <ul style="list-style-type: none">– Bebauungsplan-Vorentwurf, Gestaltungsplan– Bebauungsplan-Vorentwurf, Nutzungsplan– Angabe der Rechtsgrundlagen– Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
----------	--

B	<p>Teil B</p> <p>Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ (Stand Dezember 2016)</p> <ul style="list-style-type: none">– Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
----------	--

**Anlage:
Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches**



**ERST- UND NEUAUFSTELLUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. II/J37**

„Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“

Stadtbezirk: Jöllenbeck
 Gemarkung Theesen
 Flur 2 - Flurstücke 268, 275, 350, 351, 824, 825, 840, 1198
 und Teilflächen der Flurstücke 7 und 1674
 M 1 : 1.000

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Anlage zum Beschluss des Stadtentwicklungs-
ausschusses vom**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt hat am o. g. Datum beschlossen, den Bebauungsplan Nr. II / J37 neu aufzustellen. Die in diesen Plan eingetragenen Grenzen sind verbindlich.

Bekanntmachung des Beschlusses:.....

Bielefeld, d.

Stadt Bielefeld
 Der Oberbürgermeister
 - Bauamt -
 I.A.

- . Ausfertigung -