

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllennebeck	18.05.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	23.05.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 "Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

- Stadtbezirk Jöllennebeck -

- Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Überschlägige Kostenschätzung:

- Schülerbeförderung: ca. 3.500 € / Jahr
- öffentliche Entwässerungseinrichtungen ca. 35.000 € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten)
- Unterhaltung der Entwässerungseinrichtungen: ca. 175 € / Jahr
- erhöhende Kosten für die Unterhaltung des Spielplatzes südlich der Turmalinstraße durch dessen Aufwertung: ca. 950 € / Jahr
- erhöhende Miet- und Pachtzahlungen für den Spielplatz: ca. 170 € / Jahr

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

Aufstellungsbeschluss: BV Jöllennebeck, 19.05.2016, TOP 8
StEA, 24.05.2015, TOP 15.1, Drucksachen-Nr. 3092/2014-2020

Hinweis:

Bei Umsetzung der Planung können ca. 14-16 Wohneinheiten entstehen, davon ca. 8 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ (Flurstücke 113 (tlw.), 252, 538, 753, 796, 1222, 1251, 1258, 1273, 1274, 1412, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1573, 1574, 1575, 1576, 1578, 1579 (tlw.), 1615, 1662 sowie 1663, Flur 2 der Gemarkung Theesen), wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf ist mit der Begründung und 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.
3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplanes einzuholen.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 35.000 € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten).

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 175 €.

Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten von rd. 3.500 € an.

Die sich, durch die Aufwertung des Spielplatzes südlich der Turmalinstraße, erhöhenden Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetrieb betragen ca. 950 €/Jahr und für die Miet- und Pachtzahlung des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb ca. 170 €/Jahr.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler 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 Aufstellung des Bebauungsplans wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:**Örtliche Gegebenheiten:**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ liegt im Stadtteil Theesen im Bezirk Jöllenberg. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Im Bergsiek“ und im Osten durch den Mondsteinweg begrenzt. Südlich und westlich grenzen Wohn- und Gewerbenutzungen an. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung umfasst die Flurstücke 113 (tlw.), 252, 538, 753, 796, 1222, 1251, 1258, 1273, 1274, 1412, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1573, 1574, 1575, 1576, 1578, 1579 (tlw.), 1615, 1662 sowie 1663, Flur 2 der Gemarkung Theesen. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,6 ha.

Das Plangebiet ist durch eine überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnhausbebauung geprägt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße „Im Bergsiek“ im Norden sowie dem Mondsteinweg im Osten und von der Theesener Straße im Süden.

Die nördlich des Plangebietes gelegenen Flächen sind durch eine drei- bis fünfgeschossige, in Teilen siebengeschossige Wohnhausbebauung geprägt. Östlich des Plangebietes befinden sich ein Landwirtschaftsbetrieb sowie ein Friedhof. Die Flächen südlich des Plangebietes weisen überwiegend eine aufgelockerte Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen auf. Die westlich des Plangebietes gelegenen Flächen werden größtenteils gewerblich genutzt und werden durch eine Bebauung mit überwiegend einem, teilweise 2 Vollgeschossen geprägt. Hier finden sich gemischte Dienstleistungsnutzungen sowie ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb.

Planungsziele

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/T 4 „Im Bergsiek“. Die planerische Absicht besteht nunmehr darin, einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im

Blockinnenbereich mit Wohnbebauung zu schaffen. Andererseits sollen für die übrigen Flächen im Plangebiet die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen derzeitigen Nutzungen angepasst werden. So wurden Baugenehmigungen auf, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen im Rahmen des Wohnbaurleichterungsgesetzes erteilt. Ebenfalls wurden im nordöstlichen, östlichen und westlichen Bereich des Plangebietes Genehmigungen abweichend von den festgesetzten überbaubaren Bereichen erteilt. Um die derzeitigen Nutzungen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich zu sichern, sollen sich daher die Festsetzungen an der Bestandssituation orientieren.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ notwendig.

Soziale Wohnraumförderung

Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 25.06.2015 und 17.11.2016, vgl. Drucksachen-Nr. 1333/2014-2020 und 3992/2014-2020) in allen Bebauungsplänen „künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

Im Plangebiet werden insgesamt voraussichtlich 14-16 neue Wohneinheiten (WR1: 8 Wohn-einheiten, WR2: 4-6 Wohneinheiten und WR3: max. 2 Wohneinheiten) geschaffen. Demnach wären nach der o.g. politischen Beschlusslage im Plangebiet 4 Wohneinheiten (WE) für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen.

Im Eigentum des Investors befindet sich lediglich die unbebaute Fläche in der Mitte des Plangebietes. Hier ist seitens des Investors eine Nachverdichtung in Form eines Mehrfamilienhauses mit voraussichtlich acht Eigentumswohnungen vorgesehen. Dort wäre theoretisch der Nachweis von öffentlich gefördertem Wohnungsbau möglich. Eine Durchmischung unterschiedlicher eigentumsrechtlicher Wohnnutzungsarten (Eigentums-wohnungen / öffentlich geförderte Mietwohnungen) innerhalb eines Wohngebäudes ist oft konfliktreich und wird vom Investor abgelehnt. Die übrigen unbebauten Flächen befinden sich nicht im Eigentum des Investors. Dort sollen die Wohneinheiten nach den beabsichtigten Festsetzungen in Form von Einzel- und Doppelhäusern entstehen, so dass Geschosswohnungsbau hier nicht zum Tragen kommen soll.

Die 25 %-Regelung soll daher im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 keine Anwendung finden.

Der Investor hat sich jedoch bereit erklärt, die sich aus o.g. Ratsbeschluss ergebenden vier Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau im nahegelegenen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ zusätzlich zu der dortigen 25%-Regelung umzusetzen. Da er hier ebenfalls als Investor auftritt, sind entsprechende Steuerungsmöglichkeiten gegeben.

Dieses Plangebiet liegt lediglich ca. 500 m von dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 entfernt. Dort sollen nach derzeitigem Planungsstand (zurzeit wird der Entwurf erarbeitet) insgesamt ca. 250 Wohneinheiten (als Einzel- und Doppelhäuser sowie im Geschosswohnungsbau) geschaffen werden. Somit sind im II/J 38 zusätzlich zu den aus der dortigen Planung resultierenden voraussichtlich 63 WE die 4 erforderlichen Wohneinheiten aufgrund der Planungen des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 zu schaffen. Die Umsetzung der öffentlich geförderten sozialen Wohneinheiten soll über städtebauliche Verträge abgesichert werden.

Westlich, außerhalb des Plangebietes II/T 9 befinden sich in einer Entfernung von ca. 160 m zudem bereits acht öffentlich geförderte Mietwohnungen (Ende der öffentlichen Förderung im Jahr 2030).

Aufgrund der ungünstigen Umsetzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 und der im Umfeld vorhandenen öffentlich geförderten Wohneinheiten sowie bedingt durch die aufgezeigten Steuerungsmöglichkeiten im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens II/J 38 wird die Nicht-Anwendung der 25%-Regelung innerhalb des Plangebietes II/T 9 als städtebaulich verträglich angesehen.

Verfahren

Am 24.05.2016 (vgl. Drucksachen-Nr. 3092/2014-2020) wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB gefasst. Auch wurde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

Im Juli / August 2016 erfolgte daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB. Hierzu konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt in der Zeit vom 04. Juli 2016 bis einschließlich 05. August 2016 eingesehen werden.

Im Zeitraum Anfang Juni bis Mitte Juli 2016 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.

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

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf sind in Anlage A unter Punkt 3 zusammengefasst.

Der Bebauungsplan ist 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.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Die Festsetzungen der Bebauungsplanaufstellung entsprechen der Darstellung im Flächen-nutzungsplan.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage**A****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“****Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 4 (1) und 13a (3) Nr. 2 BauGB**

- Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 4 (1) und 13a (3) Nr. 2 BauGB

B**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“**

- Bestandsplan
- Bebauungsplan Entwurf – Nutzungsplan
- Bebauungsplan Entwurf – Gestaltungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Planungsstand: März 2017

C**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“**

- Begründung

Planungsstand: März 2017

D**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“**

- Artenschutzbeitrag (Stand: Juli 2016)