

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	14.09.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	19.09.2017	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 "Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld /Siekmannsfeld" für das Gebiet südlich der Straße Wöhrmannsfeld, nördlich des Hufeisenweges und östlich der Straße Siekmannsfeld im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

**- 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 und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

keine

### Hinweis

**Bei Umsetzung der Planung können auf 9 Baugrundstücken Einzel- und Doppelhäuser mit 9-16 Wohneinheiten entstehen.**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ wird für das Gebiet südlich der Straße Wöhrmannsfeld, nördlich des Hufeisenweges und östlich der Straße Siekmannsfeld, Flur 8 der Gemarkung Jöllenbeck gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Vorentwurf des Nutzungsplanes eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.

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

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.
4. 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.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.
6. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

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:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ liegt im Bezirk Jöllenbeck, im gleichnamigen Ortsteil. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Wöhrmannsfeld“, im Westen durch die Straße „Siekmannsfeld“ und im Süden durch den Hufeisenweg begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 112, 114, 115, 116, 117, 692 und 693, Flur 8 der Gemarkung Jöllenbeck, mit einer Gesamtfläche von ca. 0,8 ha.

Der östliche Teil des Plangebietes ist durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung geprägt. Im westlichen Teil befinden sich ein Spiel- und ein Bolzplatz sowie eine Grünfläche.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von den angrenzenden Straßen Wöhrmannsfeld, Siekmannsfeld und Hufeisenweg.

Das Umfeld des Geltungsbereiches ist durch Wohnbebauung geprägt. Sie besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern, lediglich nördlich des Plangebietes befinden sich zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser.

#### Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung geschaffen und damit der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung getragen werden. Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehen im Süden des

Plangebietes sowie im Westen auf einer bisher baulich nicht genutzten Gemeinbedarfsfläche, für die künftig kein Bedarf mehr besteht.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/J8 „Siekmanns Feld“. In diesem ist für den östlichen Teil des Plangebietes Reines Wohngebiet und für den westlichen Teil jedoch eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt; des Weiteren konzentrieren sich die überbaubaren Flächen im Norden des Plangebietes entlang der Straße Wöhrmannsfeld. Aufgrund der oben erläuterten geänderten städtebaulichen Zielstellung ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Des Weiteren sollen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächliche Situation angepasst werden.

Seit einigen Jahren besteht in Bielefeld eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht 2016 bis 2019 kaum entspannen. 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.“

Die Anwendung dieses Beschlusses soll in einem ergänzenden Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld geregelt werden.

Seit 2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Nachverdichtung im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmanns Feld“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt werden.

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den östlichen Teil des Plangebietes Wohnbaufläche und für den westlichen Teil Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtung“ dar.

Die beabsichtigte Festsetzung eines Reinen Wohngebietes ist für den östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. II/J8.1 gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelbar, nicht jedoch für den westlichen Bereich.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ soll der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel ist die Änderung der Darstellung von Gemeinbedarfs- zu Wohnbaufläche.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Übersicht der Beschlussvorlage**A****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“**

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

Planungsstand: Juli 2017

**B****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: Juli 2017