

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	30.11.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	05.12.2017	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 -
Entwurfsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Überschlägige Kostenschätzung, erstellt auf Basis des Vorentwurfs:

- öffentliche Entwässerungseinrichtungen: ca. 1.700.000,- € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten)
- Unterhaltung Entwässerungseinrichtungen: ca. 10.000,- € / Jahr

Schülerbeförderung: ca. 33.650,- € / Jahr

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

Aufstellungsbeschluss: BV Jöllenbeck, 16.06.2016, TOP 10

StEA, 28.06.2016, TOP 18.1, Drucksachen-Nr. 3268/2014-2020

Hinweis: Bei Umsetzung der Planung können auf ca. 145 Baugrundstücken etwa 288 Wohneinheiten in Einzel-, Doppel-, Reihenhäusern, Stadtvillen und Mehrfamilienhäusern entstehen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan 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 wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

2. Der Bebauungsplanentwurf ist mit dem Text 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.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen des neuen Wohngebietes liegen nach einer überschlägigen Kostenschätzung auf Basis des Vorentwurfs bei etwa 1.700.000,- € (inkl. MwSt, ohne Bauverwaltungskosten). Für die Unterhaltung der geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich 10.000.- €.

Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten in Höhe von ca. 33.650,- € an.

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 erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes werden durch Vertrag gemäß § 11 BauGB dem Investor übertragen und geregelt. Der Folgemaßnahmenvertrag wird bis zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt und dem Investor abgeschlossen.

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 erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

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 wurde abgeschlossen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Am 28.06.2016 (vgl. Drucksachen-Nr. 3268/2014-2020) wurden der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB gefasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt in der Zeit vom 05.09.2016 bis einschließlich 23.09.2016 eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 13.09.2016 ein Unterrichts- und Erörterungstermin. Im

Zeitraum 01.07.2016 bis 15.08.2016 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Äußerungen sind mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in **Anlage A** der Vorlage dargelegt.

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 4** zusammengefasst.

Zum Entwurf wurden eine Verkehrsuntersuchung, eine schalltechnische Untersuchung, ein Baugrundgutachten und eine Artenschutzprüfung durchgeführt sowie der Umweltbericht erstellt.

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.

Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ liegt im Norden Bielefelds, 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 weist eine Größe von ca. 15,9 ha auf.

Die Flächen im Plangebiet unterliegen größtenteils einer landwirtschaftlichen Nutzung als Acker- sowie Grünland. Als markante und Ortsbildprägende Elemente sind zwei Hofanlagen hervorzuheben. An den Rändern des Plangebietes sind einzelne Einfamilienhäuser vorhanden. Im Südwesten des Geltungsbereiches existiert eine größere Gehölzgruppe.

Das Plangebiet hat einen nahezu dreieckigen Zuschnitt. Er verjüngt sich vom Homannsweg zum Schnatsweg von ca. 420 m auf ca. 75 m. Das Gelände fällt von ca. 135 m ü.NN im Nordosten auf ca. 125 m ü.NN am südwestlichen Rand ab.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden Straßen: die Jöllenbecker Straße (L 783), die Neulandstraße, den Homanns- und den Schnatsweg.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch eine kleinteilige, niedriggeschossige, Wohnbebauung geprägt. Im Westen und Süden umfasst sie überwiegend Einzel- und Doppelhäuser; 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 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.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen für Wohnbauzwecke geschaffen werden. Aufgrund der Nachfrage soll an der Jöllenbecker Straße ein differenziertes Wohnquartier mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Des Weiteren sollen entlang der Jöllenbecker Straße Flächen für die Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 vorgehalten werden, um künftig eine Anbindung des Ortskerns Jöllenbeck an das Stadtbahnnetz zu gewährleisten.

Soziale Wohnraumförderung

Seit einigen Jahren besteht in Bielefeld eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht 2016¹ 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.“

Im Plangebiet werden voraussichtlich insgesamt etwa 288 neue Wohneinheiten geschaffen. Demnach wären nach der o. g. politischen Beschlusslage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/J 38 72 Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen.

Mietwohnungsbau ist im südöstlichen Bereich des neuen Wohngebietes zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße geplant. Dort soll der öffentlich geförderte Wohnungsbau entstehen.

Die Anwendung des o. a. Beschlusses wird in einem ergänzenden Vertrag / städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld geregelt. In diesem Vertrag wird zusätzlich festgelegt, dass einzelne Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau aus dem ca. 500 m entfernt liegenden Bebauungsplangebiet Nr. II/T 9 "Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg" geschaffen werden, das der Investor ebenfalls entwickelt.

Umweltprüfung

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die Auswertung wird in der Anlage D „Umweltbericht - Entwurf“ zusammengefasst dargestellt.

Nach dem Ergebnis des Umweltberichtes gehen von der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ primär Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere und in geringem Umfang auf das Schutzgut Landschaft aus.

Nach Umsetzung der im Umweltbericht benannten Minderungsmaßnahmen verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich ein erforderlicher Kompensationsflächenbedarf von rund 45.624 m² ermittelt wurde. Der erforderliche Kompensationsbedarf wird extern auf Ökokontoflächen bereitgestellt.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind mit Umsetzung der Planung bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Somit ist das Planungsvorhaben aus Sicht der Umweltprüfung zulässig.

Ein weitergehendes Monitoring ist nicht erforderlich.

¹ Wohnungsmarktbericht 2016 der Stadt Bielefeld, S. 10. Stadt Bielefeld. November 2016.

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 Jöllenbecker Straße ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

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.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage

A	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB - Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung - Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange Planungsstand: November 2017
B	Neuaufstellung des Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ - Bebauungsplan Entwurf -- Gestaltungsplan - Bebauungsplan Entwurf -- Nutzungsplan - Angabe der Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise Planungsstand: November 2017
C	Neuaufstellung des Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ - Begründung Entwurf Planungsstand: November 2017
D	Neuaufstellung des Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ - Umweltbericht Entwurf Planungsstand: November 2017