

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	21.06.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	26.06.2018	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	05.07.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 "Peppmeierssiek" für das Gebiet nördlich der Straße Peppmeierssiek, östlich der Flurstücke 1003, 832, 921, 942, 943, 944, 922 und südlich des Bachlaufes Jölle gem. § 2 (1) BauGB sowie 227. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnbaufläche Peppmeierssiek" im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB
- Stadtbezirk Jöllenbeck -

Beschluss über die Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Unterhaltungskosten Entwässerung: 700 €/a
 Unterhaltungskosten Spielplatz: 655 €/a zzgl. Miet- und Pachtzahlungen ca. 116 €/a.
 Schulbeförderungskosten 2.650 €/a

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

BV Jöllenbeck, 21.06.2012 TOP 7, StEA 03.07.2012, TOP 23.1, Drucks.-Nr.4253/2009-2014
 BV Jöllenbeck, 05.09.2013 TOP 8; StEA 17.09.2013, TOP 22.1, Drucks.-Nr.4253/2009-2014
 BV Jöllenbeck, 19.05.2016 TOP 4.4, Sachstandsinformation
 BV Jöllenbeck, 22.06.2017 TOP 6; StEA 27.06.2017, TOP 18.2, Drucks.-Nr.4914/2014-2020

Hinweis: Bei der Umsetzung der Planung entstehen ca. 14 neue Wohneinheiten, von denen keine öffentlich gefördert wird. Bei diesem Bebauungsplan soll eine Ausnahme zugelassen werden, da die städtebauliche Situation der näheren Umgebung eine Prägung aufweist, die mehrgeschossigen Wohnungsbau funktional wie stadtgestalterisch als Fremdkörper erscheinen lassen würde.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Beschlussvorschlag:

1. Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß Anlage A1 wird gebilligt.
2. Die Stellungnahmen der Deutsche Telekom Technik GmbH Nr. 2.10, der PLEdoc GmbH Nr. 2.16 und des LWL-Archäologie für Westfalen Nr. 2.30 zum Entwurf gemäß Anlage A2.2 werden zur Kenntnis genommen.
Die Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB zum Entwurf gemäß Anlage A2.1 werden zurückgewiesen.
Die Stellungnahmen des Polizeipräsidiums Bielefeld Nr. 2.1b und der BUND KG Bielefeld Nr. 2.37 aus der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB werden gemäß Anlage A2.2 zurückgewiesen.
Der Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld GmbH aus der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wird gemäß Anlage A2 Punkt 2.2 Nr. 2.12 gefolgt.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes werden gemäß Anlage A2 Punkt 2.3 beschlossen.
4. Der Bebauungsplan Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ für das Gebiet nördlich der Straße Peppmeierssiek, östlich der Flurstücke 1003, 832, 921, 942, 943, 944, 922 und südlich des Bachlaufes Jölle, wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Gleichzeitig wird die 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ im Parallelverfahren laut Änderungsplan und Begründung abschließend beschlossen.
6. Nach Eingang der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes sind diese Genehmigung gemäß § 6 (5) BauGB und der Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung sind gemäß §§ 10 (3) und 6 (5) BauGB bereitzuhalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die vorliegende 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 wird mit dem Investor bis zum Satzungsbeschluss ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen Einrichtungen betragen laut Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld ca. 120.000,-€ (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungs-kosten):

Schmutzwasserkanal (SWK:) ca. 65.000 €,

Regenwasserkanal (RWK): ca. 55.000 €.

Für die Unterhaltung der Kanäle entstehen Folgekosten von jährlich ca. 700 €.

Durch die geplante Arrondierung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Der durch die voraussichtlich ca. 14 geplanten Wohneinheiten entstehende Bedarf an Spielfläche beträgt 110 m². Die vom Investor zu tragenden Kosten für den zur

Kompensation des Bedarfes aufzuwertenden östlich an das Plangebiet grenzenden kombinierten Spiel-/Bolzplatz betragen 9.350 €. Dadurch erhöhen sich die Kosten für die Unterhaltung des Spielplatzes durch den Umweltbetrieb um 655 €/a und für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um 116 €/a.

Nach dem heutigen Stand (rd. 530 €/a/Kind) entstehen für rund fünf Kinder, die die weiterführenden Schulen Gymnasium und Gesamtschule besuchen werden, zusätzliche Fahrtkosten von rund 2.650 € pro Jahr.

Weitere unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanneuaufstellung nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Geförderter Mietwohnungsbau

Der Ratsbeschluss vom 17.11.2016 beinhaltet, dass in allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden soll.

Bei diesem Bebauungsplan soll eine Ausnahme zugelassen werden.

Die städtebauliche Situation der näheren und weiteren Umgebung ist geprägt von kleinen freistehenden Einfamilienhausstrukturen (überwiegende ein- bis zweigeschossige Bauweise mit Satteldach).

Die betreffende Fläche stellt eine untergeordnete Siedlungserweiterung am Siedlungsrand von Jöllenbeck an der Grenze zur freien Landschaft dar, auf der voraussichtlich lediglich rd. 14 zusätzliche WE entstehen sollen. Aus städtebaulichen Gründen sieht die Planung hier zur Abrundung und nach den Kriterien des Sich-Einfügens ebenfalls kleine, freistehende Einfamilienhäuser vor. Eine Ausnahme von der sogenannten „25%-Quote“ soll deshalb in diesem Fall zugelassen werden.

In diesen Gebieten können jedoch öffentlich geförderte Eigenheime mit Darlehen des Landes NRW gebaut werden, soweit die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Fördermittel erfüllt werden. Häufig bedarf es bei Antragstellung für die Eigentumsförderung einer gewissen Zeit, bis Klarheit über die zu erfüllenden Voraussetzungen besteht (Beispiele: befristetes Arbeitsverhältnis; Schufa-Eintragung). Insofern wäre eine entsprechende Verpflichtung über die Quotenregelung praktisch nicht umsetzbar.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.)

Verfahren

Die Bezirksvertretung Jöllenbeck und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld haben am 05.09.2013/17.09.2013 den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ sowie für die 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ im Parallelverfahren auf Grundlage der Vorentwurfsunterlagen beraten. Ebenfalls wurden die Beschlüsse zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gefasst.

Ein Unterrichts- und Erörterungstermin für die Öffentlichkeit wurde daraufhin am 16.10.2013 in der Realschule Jöllenbeck, Dörpfeldstraße 8, durchgeführt. Weiterhin hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich vom 07.10.2013 bis zum 25.10.2013, durch Einsichtnahme in die Unterlagen im Bauamt sowie im Bezirksamt Jöllenbeck über den Planungsstand zu informieren. Zudem bestand die Möglichkeit, schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 10.10.2013 bis einschließlich 20.11.2013 durchgeführt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte vorgetragenen Stellungnahmen sind tabellarisch zusammengefasst worden (s. hierzu Anlage A1).

Zu 2./3.)

Die Bezirksvertretung Jöllenbeck hat am 22.06.2017 und der Stadtentwicklungsausschuss hat am 27.06.2017 auf Grundlage der Begründung zur Planung den Entwurfsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ sowie für die 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ und den Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gefasst.

Im Rahmen der Offenlage hatten die beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen zur vorgeschlagenen Planung abzugeben.

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich über den Planungsstand vom 08.09.2017 - 09.10.2017 durch Einsichtnahme in die Unterlagen im Bauamt sowie im Bezirksamt Jöllenbeck zu informieren und weitere Stellungnahmen abzugeben.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.09.2017 gebeten bis zum 19.10.2017 Stellung zu der Planung zu nehmen.

Die Stellungnahmen aus der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet (s. hierzu Anlage A2).

Es gingen vier Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein, welche die Themenschwerpunkte Grün-, Erholungs- und Freiflächen, Bebauung, verkehrliche und technische Infrastruktur, Landschaftsschutz, Maß der baulichen Nutzung, Entwässerung, Baustellenverkehr, Verkehrssicherheit, Bauzeit und Straßenschäden beinhalteten. Die vorgetragenen Anregungen wurden bereits inhaltlich in identischer Art und Weise zum Vorentwurf der Planung vorgetragen sowie abgewogen. Da sich hieraus keine neuen Erkenntnisse oder die Notwendigkeit zu weitergehenden Maßnahmen ergeben, werden diese Stellungnahmen insgesamt zurückgewiesen (s. hierzu Anlage A2.1).

Es wurde eine Stellungnahme des Polizeipräsidiums Bielefeld gem. § 4 (2) BauGB abgegeben, die sich im Wesentlichen auf die Stellplatzsituation bezogen hat. Hierin wurde das Fehlen von geplanten Stellflächen im öffentlichen Raum kritisch angemerkt. Die erforderlichen Stellplätze für die 13 neuen Einzelhäuser sollen auf dem eigenen Grundstück umgesetzt werden. Der Stellplatznachweis gem. § 51 BauO NRW ist im Genehmigungsverfahren zu führen. Weiterhin wird durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert, dass vor Garagen und Carports mindestens 5,0 m Abstand zur Straße einzuhalten sind, sodass hier ein zweiter Stellplatz entsteht. Daher wird die Stellungnahme zurückgewiesen (s. hierzu Anlage A2 Punkt 2.2 Nr. 2.1b).

Die Stadtwerke haben den Hinweis vorgebracht, das Thema „Wärmeversorgung“ mit in die Begründung aufzunehmen. Diesem Hinweis wurde gefolgt und ein entsprechender Absatz unter Punkt 5.6 Belange der Ver- und Entsorgung in der Begründung ergänzt (s. hierzu Anlage A2 Punkt 2.2 Nr. 2.12).

Eine weitere Anregung des BUND KG Bielefeld wird zurückgewiesen, da die vorgetragenen Gesichtspunkte bereits im Artenschutzfachbeitrag sachgerecht abgearbeitet wurden. Die Vorgehensweise, der notwendige Umfang und das Ergebnis wurden mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld abgestimmt. Eine artenschutzrechtlich relevante Störwirkung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ und eine daraus resultierende Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nach dem vorliegenden Gutachten und der Stellungnahme des Fachamtes hierzu nicht zu erwarten (s. hierzu Anlage A2 Punkt 2.2 Nr. 2.37).

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ in Verbindung mit der 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ löst unter Anwendung der im Fachbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.

Zu den vollständigen Abwägungsinhalten wird auf die **Anlage A2** verwiesen.

Durch die Verwaltung wurden verschiedene redaktionelle Änderungen und Ergänzungen vorgebracht, die in der Satzungsfassung berücksichtigt wurden (s. hierzu Anlage A2 Punkt 2.3).

Um die Einschränkungen für die Grundstücksnutzung bzw. Änderung der Rahmenbedingungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens rechtssicher abzuhandeln, wurden die betroffenen Grundstückseigentümer, Anwohner und Fachämter mit dem Schreiben vom 01.02.2018 erneut nach § 4a (3) BauGB beteiligt. Diese hatten die Möglichkeit, bis zum 12.03.2018 Stellung zu den vorgeschlagenen Änderungen zu nehmen. Es wurden keine Einwände gegen die angepassten Darstellungen vorgebracht. Die Abwägung ist in der Anlage A3 zusammengefasst worden.

Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderungen nicht berührt, so dass der Satzungsbeschluss des Planes gemäß § 10 (1) BauGB gefasst werden kann.

Zu 4./5./6.)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ mit Begründung als Satzung zu beschließen sowie den abschließenden Beschluss zur 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ zu fassen.

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele:

Planungsziele und Planinhalte

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ sowie der 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ im Parallelverfahren werden eine bislang zu Wohnzwecken genutzte ehemalige Hofstelle sowie angrenzende Grün- und Freiflächen überplant. Wesentliches Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die Arrondierung der vorhandenen Siedlungsfläche und der Abschluss der Siedlungsentwicklung gegenüber der Landschaft. Das Plangebiet bildet bislang eine Lücke innerhalb des Siedlungsbe-

reiches der Ortslage Jöllenbeck. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen sowie die Nähe zu Grün- und Erholungsflächen qualifizieren den Standort als zukünftiges Wohngebiet. Dazu soll die Art der baulichen Nutzung entsprechend heutiger Zielvorstellungen als ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden. Die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke sollen gegenüber der heute rechtskräftigen Satzung maßvoll erhöht, die Erschließung für diesen Teilbereich geregelt, die überbaubaren Flächen neu geordnet und insgesamt mehr Baumöglichkeiten geschaffen werden. Somit wird auf eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden abgezielt. Aus städtebaulicher Sicht ist die angestrebte, maßvolle Nachverdichtung und Ergänzung eines bestehenden Wohngebiets grundsätzlich sinnvoll.

Durch ergänzende Vorgaben zu den Gebäudehöhen und der Vorgabe der überbaubaren Grundstücksflächen trägt die Planung dazu bei, dass sich die geplante Bebauung verträglich in die umgebenden kleinteiligen, aufgelockerten Bauungsstrukturen einfügt.

Es ist vorgesehen, die rückwärtigen privaten Flächen über einen befahrbaren Wohnweg inkl. Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug von der Straße Peppmeierssiek im Südwesten zu erschließen.

Planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Der südwestliche Teil des Plangebietes - die zu Wohnzwecken genutzte ehemalige Hoffläche - liegt derzeit im Geltungsbereich der seit 1981 rechtsverbindlichen Satzung Nr. 014 „Örken“. Diese weist für den betreffenden Bereich des Plangebietes reines Wohnen aus. Hier wurde der Bereich östlich der Straße „Örkenweg“, nördlich der Straßen „Im Örken“ und „Peppmeierssiek“ und südlich des Bachlaufes Jölle in die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils einbezogen. Ziel der Satzung war die Weiterentwicklung der dort bereits vorhandenen Wohn- und Siedlungsstruktur.

Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei letzteren ein besonders intensiver Schutz zu Teil wird. Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen.

Hierzu erfolgte in Abstimmung mit dem Fachamt eine artenschutzrechtliche Untersuchung, sodass der Artenschutzfachbeitrag zum Entwurfsbeschluss vorlag. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ unter Anwendung der genannten Vermeidungsmaßnahmen (siehe hierzu Kapitel 6.1.2 Schutzgut Tiere und Kapitel 8 Belange des Artenschutzes der Begründung) keine Verbotstatbestände im Hinblick auf geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 (1) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst.

Anlagen:

A1	<p>Teil A1 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ und die 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ (Stand: Mai 2017)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsplan Vorentwurf (Verkleinerung) - Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
A2	<p>Teil A2 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ und die 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ (Stand: Mai 2018)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsplan Entwurf (Verkleinerung) - Auswertung der Offenlage - Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
A3	<p>Teil A3 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ und die 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ (Stand: Mai 2018)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsplan erneuter Entwurf (Verkleinerung) - Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
B	<p>Teil B Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ (Stand: Satzung Mai 2018)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsplan - Angabe der Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt
C	<p>Teil C Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ (Stand: Satzung Mai 2018)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung
	<p>Teil D</p>

D	227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ im Parallelverfahren (Stand: Mai 2018)
E	Teil E Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ (Stand: Satzung Mai 2018) <ul style="list-style-type: none">- Umweltbericht
F	Teil F Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ (Stand: Mai 2018) <ul style="list-style-type: none">- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
G	Teil G Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ (Stand: Mai 2018) <ul style="list-style-type: none">- Bodengutachten