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/J38

"Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße, Jöllenbecker Straße" für das Gebiet westlich angrenzend an die Jöllenbecker Straße zwischen dem Schnatsweg und dem Homannsweg

- Stadtbezirk Jöllenbeck -

Beschluss über Stellungnahmen

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Überschlägige Kostenschätzung, erstellt auf Basis des Entwurfs:

- öffentliche Entwässerungseinrichtungen: ca. 2.550.000,- € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten)
- Unterhaltung Entwässerungseinrichtungen: ca. 10.000,- € / Jahr
- Unterhaltung öffentl. Grünflächen: ca. 23.000,- € / Jahr
- Pflege öffentl. Grünfläche Lärmschutzwall: ca. 18.000,- € / Jahr
- Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den ISB: ca. 4.550,- € / Jahr
- Schülerbeförderung: ca. 38.000,- € / 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

Entwurfsbeschluss 1.Lesung BV Jöllenbeck, 30.11.2017, TOP 7

Entwurfsbeschluss BV Jöllenbeck, 25.01.2018, TOP 8

StEA, 30.01.2018, TOP 4.1, Drucksachen-Nr. 5679/2014-2020

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

Beschlussvorschlag:

1. Die Äußerungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. II/J 38 werden gemäß **Anlage A1** zur Kenntnis genommen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. II/J 38 (Ifd. Nr. 1-14) wird gemäß der **Anlage A2 Pkt. 1**
 - zum Teil stattgegeben (4.j),
 - nicht stattgegeben (Ifd. Nrn. 1.a, 2.a, 3.a, 4.b, 4.c, 4.d, 4.f, 4.g, 4.h, 4.k, 4.l, 6.a, 7.a, 7.b, 7.d, 7.e, 7.f, 7.h, 7.j, 7.k, 8.a, 9.a, 10.a, 11.a, 13.a, 13.b, 14.a, 15 a),
 - als Hinweis zur Kenntnis genommen (Ifd. Nrn. 2.b, 2.c, 2.d, 4.a, 4.e, 5.a, 7.c, 7.g),
 - wurden bereits in der Entwurfsplanung berücksichtigt (Ifd. Nrn. 4.m, 12.a, 15 b).

3. Den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. II/J 38 (Ifd. Nr. 1-14) wird gemäß der **Anlage A2 Pkt. 2**
 - stattgegeben (Ifd. Nrn. 1.1, 11.2, 12.2),
 - zum Teil stattgegeben (2.1, 2.2, 2.3),
 - nicht stattgegeben (Ifd. Nrn. 1.2, 1.3, 7.2, 7.3, 8.5, 8.6),
 - als Hinweis zur Kenntnis genommen (Ifd. Nrn. 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1, 7.4, 8.1, 8.2, 8.3, 8.7, 8.8, 9.1, 10.1, 11.1, 12.1, 13.1, 14.1),
 - wurden bereits in der Entwurfsplanung berücksichtigt (Ifd. Nrn. 8.4).

4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. II/J 38 werden gemäß der **Anlage A2 Pkt. 3** beschlossen.

5. 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 § 10 (1) des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen.

6. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten

7. Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. II/J 23 „Neulandstraße“ wird eingestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen des neuen Wohngebietes liegen nach einer überschlägigen Kostenschätzung auf Basis des Vorentwurfs bei etwa 2.550.000,- € (inkl. MwSt, ohne Bauverwaltungskosten). Für die Unterhaltung der geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich 10.000,- €, für die Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen ca. 23.000€/Jahr. Die Folgekosten für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb machen ca. 4.550 €/Jahr aus. Die Pflege des Lärmschutzwalls kostet ca. 18.000,-€/Jahr. Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten in Höhe von ca. 38.000,- € 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 im Plangebiet erfolgen auf zwei externen privaten Ausgleichsflächen. Die Bereitstellung der Ökokontoflächen wird durch öffentlich-rechtliche Verträge zwischen dem Investor, der Stadt Bielefeld und dem jeweiligen Eigentümer der Ökokontofläche geregelt. Diese Ausgleichsmaßnahmenverträge werden bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen und umfassen den naturschutzrechtlichen Ausgleich für das gesamte Plangebiet.

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.

Nach dem Satzungsbeschluss wird der Ausbaustandardbeschluss über die Gestaltung der Erschließungsstraßen durch die Bezirksvertretung beschlossen und der Erschließungsvertrag abgeschlossen.

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 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.

Für die im Zugriff der Investoren befindlichen Grundstücke ergibt sich ein Anteil von 63 öffentlich zu fördernden Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Anwendung des o. a. Beschlusses wird in einem ergänzenden Vertrag / städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld bis zum Satzungsbeschluss geregelt. In diesem Vertrag wird zusätzlich festgelegt, dass im Plangebiet zwei zusätzliche Wohneinheiten des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus für das ca. 500 m entfernt liegende Bebauungsplangebiet Nr. II/T 9 "Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg" geschaffen werden, das der Investor ebenfalls entwickelt. Mietwohnungsbau ist im südöstlichen Bereich des neuen Wohngebietes zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße geplant. Dort soll der öffentlich geförderte Wohnungsbau entstehen.

Für die restlichen Grundstücke im Plangebiet ergibt sich ein Anteil von 9 öffentlich zu fördernden Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern.

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 gemäß § 3 (1) BauGB 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 frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB 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 A1** der Vorlage dargelegt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Am 30.01.2018 (vgl. Drucksachenummer 5679/2014-2020) wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Jöllenbeck am 30.11.2017 (1. Lesung) und 25.01.2018 gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.03.2018 bis einschließlich 09.04.2018 sind 15 Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Zum Bebauungsplan wurden aus der Öffentlichkeit im Wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen zu

- der Abbindung der Straße Köckerwald
 - Verkehrsprobleme auf der Jöllenbecker Straße und an der Ampel
 - den Knotenpunkten an der Jöllenbecker Straße
 - der Anbindung der Planstraße B an die Neulandstraße
 - der Dimensionierung und Gestaltung der neuen Straßen
 - dem Verkehrs- und dem Lärmgutachten
 - der Verbreiterung der Grünzüge, der Anpflanzung von Bäumen an den Straßen und der Erhöhung des Anteils an öffentlichen Grünflächen insgesamt
 - einer Verschiebung des Lärmschutzwalls und der Freihaltetrasse für die Stadtbahn
- und es wurde ein alternatives Erschließungskonzept für das Gesamtgebiet und einen nördlichen Teilbereich skizziert.

Die Anregungen sind in ausführlicher Form in **Anlage A2 unter Punkt 1** dargestellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.02.2018 bis einschließlich 09.04.2018. Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen zu

- der Dimensionierung und Gestaltung der neuen Straßen, der Anbindung des südlich angrenzenden Bestandsgebietes an das Verkehrsnetz im Plangebiet (Polizei)
- der Darstellung der Knotenpunktgestaltung und der Sichtfelder an den beiden Knoten an der Jöllenbecker Straße (Straßen NRW)

- der Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie der Festsetzung von Elektroladesäulen im Plangebiet (Stadtwerke)
- einer dichteren Bebauung im Plangebiet (moBiel).

Die im vorgenannten Zeitraum sowie die nachträglich bis zum 26.04.2018 eingegangenen Anregungen sind in **Anlage A2 unter Punkt 2** ausführlich dargestellt.

Die von der Verwaltung in der **Anlage A2 Punkt 3** vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen haben überwiegend einen klarstellenden, redaktionellen Charakter. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge haben, sind hiermit nicht verbunden.

Gegenüber dem Entwurf wurden danach die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung mit Umweltbericht geringfügig geändert, ergänzt bzw. konkretisiert.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist der Bebauungsplan Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ als Satzung zu beschließen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld-West. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. II/J 38 wird die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes für das gesamte Bebauungsplangebiet zurückgenommen. Gleichzeitig wird für den gesamten Bereich des Bebauungsplangebietes die Darstellung des Entwicklungszieles 6 (temporäre Erhaltung, vgl. Seite C9 f.) mit Rechtskraft des Bebauungsplanes aufgehoben.

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. Eine im Südwesten des Geltungsbereiches existierende größere Gehölzgruppe musste - u. a. aufgrund von Sturmschäden und der Abtragung einer vorhandenen Aufschüttung - im Februar 2018 gefällt werden.

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.

Standort für eine Kindertagesstätte

Aufgrund der zusätzlichen Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/J 38 kann der zu erwartende Bedarf in den Kindergartenbezirken Jöllenbeck West und Theesen zukünftig nicht mehr gedeckt werden. Daher ist die Errichtung einer neuen Kita erforderlich. Sie ist südlich der Planstraße A und westlich der Planstraße C vorgesehen. Der Standort liegt somit unmittelbar am Grünzug und sowohl nahe des öffentlichen Spiel- als auch des Quartiersplatzes.

Auf die Festsetzung des Kita-Standortes im Bebauungsplan wird verzichtet, da der Standort in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld bis zum Satzungsbeschluss festgelegt wird.

Umweltprüfung

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

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.

Verfahrenseinstellung

Das im Jahr 1998 eingeleitete Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. II/J 23 „Neulandstraße“, das 2008 durch politischen Beschluss nicht weitergeführt wurde, wird nun eingestellt.