

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenberg	21.06.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	26.06.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
<p>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</p> <p>- Entwurfsbeschluss</p>	
Betroffene Produktgruppe	
1 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen	
Schaffung von Planungsrecht	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan	
Überschlägige Kostenschätzung: Schülerbeförderung: ca. 2.650 € / Jahr	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)	
Aufstellungsbeschluss: BV Jöllenberg, 14.09.2017, TOP 6 Ö StEA, 19.09.2017, TOP 30.1 Ö, Drucksachen-Nr. 5145/2014-2020	
Hinweis	
Bei Umsetzung der Planung können auf 10 Baugrundstücken Einzel- und Doppelhäuser mit 10-18 Wohneinheiten entstehen.	
Beschlussvorschlag:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Bebauungsplan 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, Flur 8 der Gemarkung Jöllenberg, wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen. 2. Der Bebauungsplanentwurf ist mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen. 	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplanes einzuholen.
4. Die Information der Verwaltung über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB (beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2018 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“) wird gemäß Anlage D zur Kenntnis genommen.

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.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten in Höhe von ca. 2.650 € an.

Geförderter Wohnungsbau

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 Nachverdichtung inmitten eines durch kleinteilige Bebauung geprägten Wohnumfeldes, in der Nähe zur freien Landschaft im Stadtbezirk Jöllenbeck dar, bei der voraussichtlich lediglich 10 bis maximal 18 zusätzliche WE entstehen sollen. Aus städtebaulichen Gründen sieht die Planung hier zur Abrundung und nach den Kriterien des Sich-Einfügens ebenfalls kleine, freistehende Einfamilienhäuser und ein Doppelhaus 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.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Investor an der Pläßstraße 42 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau errichten lässt. Es wird angeboten, die im B-Plan II/J8.1 erforderlichen Wohneinheiten auf dieser Fläche als Kompensation anzubieten. Bisher ist die Errichtung dort auf freiwilliger Basis und unabhängig von einer verpflichtenden Quote.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte

Zu 1. / 2. / 3.: Verfahren

Am 19.09.2017 (vgl. Drucksachen-Nr. 5145/2014-2020) wurden der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB gefasst. Auch wurde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a (3) BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt in der Zeit vom 06.11.2017 bis einschließlich 24.11.2017 eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 15.11.2017 ein Unterrichts- und Erörterungstermin. Im Zeitraum 16.10.2017 bis 28.11.2017 fand die frühzeitige 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 (s. hierzu **Anlage A1**).

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 zum Entwurf sind in der **Anlage A1** unter **Punkt 4** aufgelistet.

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.

Zu 4.: 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 vorliegende Planung kann im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der beabsichtigten Berichtigung Nr. 2/2018 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB angepasst. Ziel der Anpassung ist die Darstellung des westlichen Geltungsbereichsteils als Wohnbaufläche (s. **Anlage D**).

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ liegt im Bezirk Jölleneck, 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 und hat eine 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 Südosten 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.

Die Planung sieht unter anderem vor, die Bebauung an der Straße „Wöhrmannsfeld“ fortzusetzen. Darüber hinaus soll zusätzliche Bebauung an der Straße „Siekmannsfeld und am Hufeisenweg entstehen. Der Spielplatz im Nordwesten soll, im Gegensatz zum Bolzplatz, teilweise erhalten bleiben.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage

A	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“</p> <p>Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung - Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange - Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB <p>Planungsstand: Mai 2018</p>
B	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Entwurf – Nutzungsplan - Bebauungsplan Entwurf – Gestaltungsplan - Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise <p>Planungsstand: Mai 2018</p>
C	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung zum Entwurf <p>Planungsstand: Mai 2018</p>
D	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“</p> <p>Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2018 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“)</p>

Hinweis / Anmerkung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Fachgutachten erstellt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ in Bielefeld-Jöllenberg (Mestermann 2018, Warstein-Hirschberg)

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB werden diese öffentlich ausgelegt.

Zum Satzungsbeschluss werden alle Gutachten der Vorlage beigefügt.