

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	22.11.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	27.11.2018	öffentlich

<p>Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)</p> <p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 "Bebauung an der Straße Stegeisen" für das Gebiet südlich der Straße Stegeisen, südlich des Weges zwischen der Straße Stegeisen und der Spenger Straße, westlich der Spenger Straße, nördlich der Beckendorfstraße und östlich der Straße Freudenburg im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB</p> <p>- Stadtbezirk Jöllenbeck -</p> <p>- Entwurfsbeschluss</p>	
<p>Betroffene Produktgruppe</p> <p>11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung</p>	
<p>Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen</p> <p>Schaffung von Planungsrecht</p>	
<p>Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan</p> <p>Überschlägige Kostenschätzung: - Schülerbeförderung: ca. 3.250 € / Jahr</p>	
<p>Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)</p> <p><u>Aufstellungsbeschluss:</u> BV Jöllenbeck, 01.03.2018, TOP 6 StEA, 06.03.2018, TOP 21.1, Drucksachen-Nr. 6033/2014-2020</p> <p><u>Hinweis:</u> Bei der Umsetzung der Planung können ca. 25 Wohneinheiten sowie eine Wohneinheit für eine betreute Wohngruppe entstehen.</p>	
<p>Beschlussvorschlag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Bebauungsplan Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ für das Gebiet südlich der Straße Stegeisen, südlich des Weges zwischen der Straße Stegeisen und der Spenger Straße, westlich der Spenger Straße, nördlich der Beckendorfstraße und östlich der Straße Freudenburg wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen. 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen. 3. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen. 4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. 	
<p>Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)</p>	<p>Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.</p>

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 das externe Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Schülerbeförderungskosten

Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten von rd. 3.250 € an.

Geförderter Wohnungsbau

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter anderem aufgrund der projektbezogenen Wohnbebauung auf zwei Grundstücken. Die beiden haben eine Gesamtgrundstücksgröße von 4.697 Quadratmetern.

Allerdings ist es aus städtebaulichen Gründen (siehe Kurzfassung der Planungsziele) erforderlich und sinnvoll, den Geltungsbereich des B-Planes über diese beiden Grundstücke hinaus zu fassen. Der Geltungsbereich hat somit eine Gesamtgröße von 19.952 qm. Die beiden Grundstücke des Investors veranschlagen hiervon lediglich einen Flächenanteil von rd. 24%.

Mit dem Investor wurde bereits ein Dreiecksvertrag bezüglich der Erarbeitung und Finanzierung des Bebauungsplanes geschlossen. Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes werden u.a. nach der Größe des Geltungsbereiches berechnet und sind somit bereits gegenüber einer sich lediglich auf die Grundstücke des Investors beziehenden Planung erhöht.

Hinsichtlich der Umsetzung der 25%-Regelung wird an dieser Stelle bereits darauf hingewiesen, dass lediglich mit dem o.g. Investor ein diesbezüglicher weiterer Vertrag, der bis zum Satzungsbeschluss vorliegen muss, geschlossen werden kann.

Mit den übrigen Grundstücksbesitzern bestehen keine Verträge – zum Beispiel bezüglich der Mitfinanzierung des Bebauungsplanes. Dies betrifft mind. 3 durch den Bebauungsplan zukünftig zulässige Wohneinheiten. Allerdings können auf diesen übrigen Nachverdichtungsflächen im MI3 und WA3 bereits heute entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes II/J6 zweigeschossige Wohngebäude ohne eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten errichtet werden.

Diese Eigentümer können voraussichtlich auch nicht über städtebauliche Verträge zur Umsetzung der 25%-Quote gebunden werden. Natürlich besteht jedoch für die dortigen Eigentümer die Möglichkeit, auf ihren Grundstücken etwaige Wohnbauvorhaben auf freiwilliger Basis fördern zu lassen.

Das bedeutet, dass zur Berechnung der 25% nur die auf den Grundstücken des Investors entstehenden Wohneinheiten (derzeitiger Planungsstand: ca. 22 WE) herangezogen werden können. Der förderpflichtige Anteil beläuft sich somit auf 6 Wohneinheiten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Fördermodalitäten geklärt. Nach derzeitigem Stand wird vorgeschlagen, die durch die geplanten beiden Neubauten ausgelösten Bedarfe hinsichtlich der 25%-Regelung von insgesamt sechs erforderlichen Wohnungen in dem Gebäude an der Beckendorfstraße unterzubringen. Eine Förderung der Wohngruppe ist aufgrund der geplanten Wohngruppengröße mit voraussichtlich 16 Plätzen nicht möglich.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

Zu 1.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss (vgl. Drucksachen-Nr. 6033/2014-2020) – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck – am 06.03.2018 gefasst. Auch wurde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

Im Mai / Juni 2018 erfolgte daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu konnten die „Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ im Bauamt in der Zeit vom 22. Mai bis einschließlich 08. Juni eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 30. Mai ein Unterrichts- und Erörterungstermin. Im Zeitraum Ende März bis Anfang Mai 2018 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

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 3 zusammengefasst.

Darüber hinaus wurden Fachgutachten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine schalltechnische Untersuchung) erstellt und die Ergebnisse entsprechend im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Der Bebauungsplan ist nunmehr als Entwurf zu beschließen.

Zu 2. und 3.:

Der Entwurf ist gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Gründe, für eine längere öffentliche Auslegung sind derzeit nicht ersichtlich. Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

Zu 4.:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Die Festsetzungen der Allgemeinen Wohngebiete entsprechen somit der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Die südlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 sollen als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Von dieser Möglichkeit soll bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht werden.

Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung der im Bebauungsplan als Mischgebiete festgesetzten Flächen als „Gemischte Baufläche“.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/J6 „Böckmannsfeld“, für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 anzuwenden ist.

Aufgrund der Aufgabe der Nutzungen eines Gastronomiebetriebes westlich der Wendeanlage der Straße Stegeisen sowie einer Kfz-Werkstatt an der Beckendorfstraße liegen für diese Grundstücke Planungen für ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten sowie für ein Gebäude für betreutes Wohnen im Erdgeschoss und weitere Wohnungen in den Obergeschossen vor.

Die planerische Absicht besteht nunmehr darin, einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung durch die projektbezogene Wohnbebauung zu schaffen.

Andererseits soll das Plangebiet auf die angrenzenden bzw. umgebenden Flächen ausgedehnt werden, um die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen derzeitigen Nutzungen (insbesondere im Südosten des Plangebietes) durch die Ausweisung von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten anzupassen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen zu erweitern. Die geplanten – an der Bestandssituation orientierten – Festsetzungen sollen u.a. einen gewissen Spielraum für geringfügige Erweiterungen (bspw. in Form von Wintergärten / Terrassenüberdachung) ermöglichen.

Im Rahmen der Neuaufstellung werden lärmthematische Aspekte berücksichtigt.

Im Plangebiet können, im Vergleich zur derzeitigen Bestandssituation, insgesamt voraussichtlich ca. 25 neue Wohneinheiten sowie eine Wohneinheit für eine betreute Wohngruppe geschaffen werden.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ notwendig.

Umweltprüfung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage

A	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“</p> <p>Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 4 (1) und 13a (3) Nr. 2 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit - Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 4 (1) und 13a (3) Nr. 2 BauGB
B	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 4/2018 „Gemischte Bauflächen Stegeisen“ <p>Stand: Entwurf; Oktober 2018</p>
C	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan-Entwurf – Nutzungsplan, Gestaltungsplan - Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise <p>Stand: Entwurf; Oktober 2018</p>
D	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung <p>Stand: Entwurf; Oktober 2018</p>

Hinweis / Anmerkung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erstellt.

- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. Juli 2018.*
- *Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ im Ortsteil Jöllenbeck der Stadt Bielefeld. Akus GmbH. Bielefeld. Oktober 2018.*

Die wichtigsten Inhalte und Ergebnisse der Gutachten sind in der Begründung erläutert. Die Gutachten werden zur Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.