

Amt, Datum, Telefon

600.41 Bauamt, 15.05.2019, 51- 3238

600.31 Bauamt, 15.05.2019, 51- 3214

Drucksachen-Nr.

8659/2014-2020

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	27.06.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.07.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 "Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek" für das Gebiet westlich der Straße Hasbachtal und nördlich der Straße Hollensiek gemäß § 2 (1) BauGB sowie 253. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek" im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.

- Stadtbezirk Dornberg -

Aufstellungs- und Änderungsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte

Beschluss zur Prüfdichte der Umweltprüfung (Umfang / Detaillierungsgrad)

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht,
Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.
(s.a. Finanzielle Auswirkungen, Seite 2 der Beschlussvorlage)

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

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung wird mit insgesamt etwa 80 WE (Wohneinheiten) im Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) gerechnet. Von den erwartenden ca. 80 WE sollen ca. 20 WE (mind. 25% Quote) öffentlich gefördert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ für das Gebiet westlich der Straße Hasbachtal und nördlich der Straße Hollensiek ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Vorentwurf vorgenommene Umrandung verbindlich.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist in einem Teilbereich nördlich der Straße Hollensiek und westlich der Straße Hasbachtal im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB entsprechend der Anlage A zu ändern (253. FNP-Änderung „Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek“).
3. Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes und die FNP-Änderung sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.
4. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung(en) werden gemäß den in der Anlage D enthaltenen Ausführungen festgelegt.
5. Der Aufstellungsbeschluss und der Änderungsbeschluss sind gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

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.

Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die Kosten für die zur äußeren und inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen und deren Unterhaltung werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Kosten für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gehen zu Lasten des Projektträgers. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Hempel & Tacke GmbH unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Geförderter Wohnungsbau

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen.

Bei der Umsetzung der Planung wird mit insgesamt etwa 80 WE (Wohneinheiten) gerechnet. Von den zu erwartenden ca. 80 WE sollen ca. 20 WE (25%) öffentlich gefördert werden.

Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

bisheriges Planungsrecht / Verfahren

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich hier heute überwiegend um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Lediglich für die südlichen Teilflächen (im Bereich der bestehenden Wohnbebauung sowie im Kreuzungsbereich der Straßen Hollensiek und Hasbachtal) des Plangebietes wäre eine Beurteilung nach § 34 BauGB denkbar.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im baulichen Außenbereich sowie teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ im Normalverfahren mit Umweltprüfung erfolgen.

zu 1.) und 2.)

Anlass für die Neuplanung ist die Umnutzung einer bisher überwiegend gewerblich genutzten Fläche (Gewerbebrache, Hollensiek 52) für Wohnbauzwecke und die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken bzw. Wohnungen im Stadtbezirk Dornberg.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung geschaffen werden.

Die bereits vorhandene Wohnbebauung (Hollensiek 52 und 54) soll in die Neuplanung integriert und planungsrechtlich gesichert werden.

Ebenfalls soll dem dringenden Bedarf an Kindertagesstättenplätzen im Stadtbezirk Dornberg durch die Errichtung einer vierzügigen Kindertagesstätte im nördlichen Bereich des Plangebietes Rechnung getragen werden.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Die Flächen des Plangebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld überwiegend als „Flächen für Wald“ dargestellt. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll für die künftig als Wohngebiet und für den Gemeinbedarf überplante Fläche von „Flächen für Wald“ bzw. „landwirtschaftliche Fläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert werden (253. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek“).

Die Flächennutzungsplanänderung soll gemäß § 8 (3) BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ erfolgen. Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann somit entsprochen werden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ sowie die 253. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek“ zu beschließen

Im Bereich Dornberg/ Babenhausen wird derzeit ein Ortsteilentwicklungskonzept erarbeitet, das die Richtung sowohl der zukünftigen Siedlungs- als auch Freiraumentwicklung aufzeigen soll. Gemäß beschlossenen Leitbild ist u. a die nördliche Arrondierung des Wohngebietes „Hollensiek“ vorgesehen. Der Geltungsbereich der 253. FNP-Änderung stellt einen Teil davon dar. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gegeben.

zu 3.)

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Anlage A und C) durchzuführen und die weiteren Abwägungsmaterialien für das Planverfahren zu sammeln.

zu 4.)

Für die Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ und die 253. Flächennutzungsplanänderung („Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek“) ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Der Umfang- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird in der Anlage D dargestellt.

Der daraus resultierende Umweltbericht und ergänzende fachgutachterliche Untersuchungen werden im weiteren Verfahren zum Entwurfsbeschluss ausgearbeitet.

zu 5.)

Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung und der Änderungsbeschluss der 253. FNP-Änderung sind gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:**Anlass und Ziele der Planung**

Derzeit ist ein Großteil des Plangebietes durch eine gewerbliche Brachfläche gekennzeichnet, davon ausgenommen befinden sich entlang der Straße Hollensiek Wohnnutzungen.

Mit Aufgabe der gewerblichen Nutzung soll eine, den heutigen städtebaulichen Zielen entsprechende Folgenutzung in Wohnen entwickelt und eine positive Aufwertung des Areals am Ortsrand erreicht werden.

Auch die in der Stadt Bielefeld seit geraumer Zeit bestehende Nachfrage nach Wohnraum erfordert die Entwicklung neuer Wohngebiete. Die Nachfrage wird sich – einhergehend mit dem allgemeinen Bevölkerungswachstum der Stadt in den kommenden Jahren noch verstärken.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt ein privater Investor im Plangebiet ein verdichtetes Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern zu entwickeln.

Geplant ist eine Aufwertung und Verbesserung der bestehenden städtebaulichen Situation. Die renovierungsbedürftige und tlw. baufällige Gewerbebrache soll abgerissen und die Lagerflächen entsiegelt werden. Damit trägt die Planung dazu bei, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden die Neuversiegelung im Stadtgebiet zu begrenzen.

Mit der Aufstellung soll auch dem dringenden Bedarf an Kindertagesstättenflächen im Stadtbezirk Dornberg durch die Errichtung einer vierzügigen Kindertagesstätte im nördlichen Bereich des Plangebietes Rechnung getragen werden.

Das städtebauliche Konzept sieht diese in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden bestehenden Grünbereich (Spiel- und Bolzplatz) im nördlichen Plangebiet vor.

Die Freiflächen der Kindertagesstätte können optimal im direkten Anschluss an die nördliche bestehende Grünfläche angeordnet werden.

Die Anbindung ist für Kfz sowie auch fuß-/radläufig über die Straße Hasbachtal gegeben. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Fläche für die Kindertagesstätte soll sie als „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzt werden.

Regelungen zur Umsetzung in einem städtebaulichen Vertrag sollen im weiteren Verfahren geklärt werden.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. II/N 8 zugrunde liegt, sieht vor, auf der Brachfläche der ehemaligen gewerblichen Nutzung neuen Wohnraum zu schaffen, der sich in das südlich angrenzende städtebauliche Umfeld, welches überwiegend durch zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach geprägt ist, einfügt.

Die Höhe der geplanten Bebauung soll von dem Kreuzungsbereich der Straßen Hollensiek und Hasbachtal zur freien Landschaft hin von Süden nach Norden / Westen reduziert werden.

Entlang der Straße Hasbachtal sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach vorgesehen. Für die Gebäude ist eine straßenbegleitende Ausrichtung vorgesehen.

Die Stellplätze sollen hierbei zwischen der Straße Hasbachtal sowie der geplanten Bebauung bzw. zwischen den jeweiligen Mehrfamilienhäusern errichtet werden, bei dem Eckgebäude ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen.

Für die rückwärtige Bebauung im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine rechteckige Anordnung der geplanten zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser angedacht, um die Entstehung eines Hofcharakters zu begünstigen. In diesem Bereich ist die Errichtung der notwendigen Stellplätze sowie von Fahrradabstellboxen vorgesehen, zusätzlich ist die Errichtung einer Tiefgarage geplant.

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung soll über die angrenzenden Straßen erfolgen. Die innere Ringschließung der Neubauplanung im Norden / Nordwesten des Plangebietes erfolgt über eine private Zufahrt im Nordosten des Plangebietes mit Anschluss an die Straße Hasbachtal. Nördlich der geplanten Wohnbebauung ist die Errichtung einer vierzügigen Kindertagesstätte mit den Außenanlagen sowie den notwendigen Stellplätzen, die unmittelbar über die Straße Hasbachtal erschlossen werden sollen, vorgesehen.

Die bestehende Wohnbebauung an der Straße Hollensiek soll integriert und planungsrechtlich gesichert werden. Eine Nachverdichtung auf diesen Grundstücken ist derzeit nicht vorgesehen.

Umweltprüfung / Umweltbelange

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen.

Zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Untersuchungen werden die umweltrelevanten Stellungnahmen aus der Vorabeteiligung (insbesondere die Abstimmung mit dem Umweltamt) im weiteren Verfahren ausgewertet. Auf dieser Grundlage wird der Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung definiert.

In der Anlage D wird der erforderliche Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung dargestellt. Die Aussagen sind nicht abschließend und werden im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung weiter detailliert.

Der Umweltbericht -als gesonderter Teil der Begründung gemäß § 2a BauGB- wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet und fortgeschrieben.

In einem Bebauungsplanverfahren, zu dem parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, kann die Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch für das übergeordnete Planungsverfahren Verwendung finden ("Abschichtung").

In diesem Zusammenhang ist mit Blick auf die 253. Änderung des Flächennutzungsplanes („Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek“) auf die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. II/N8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ zu verweisen.

Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld - West

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Der Bebauungsplan Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld - West. Der nördliche Bereich liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bielefeld – West. Schutzfestsetzungen sowie Festsetzungen gem. §§ 25 und 26 LG sind nicht vorhanden. Die Dreiecksfläche liegt in einem Bereich, für den das Entwicklungsziel Erhaltung dargestellt ist. Der überwiegende Teil ist versiegelt und wurde bisher als Lagerfläche genutzt. Gehölzstrukturen befinden sich im Randbereich zur Straße Hasbachtal und zur freien Landschaft.

Gemäß § 20 (3) LNatSchG NRW treten bei Aufstellung eines Bebauungsplans mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West entsprechend § 7(2) LNatSchG NRW im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zurückgenommen. Gleichzeitig wird für diesen Bereich die Darstellung des Entwicklungsziels 1.1 „Erhaltung“ mit Rechtskraft des Bebauungsplans aufgehoben.

Weiteres Vorgehen:

Auf Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Kaschel
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

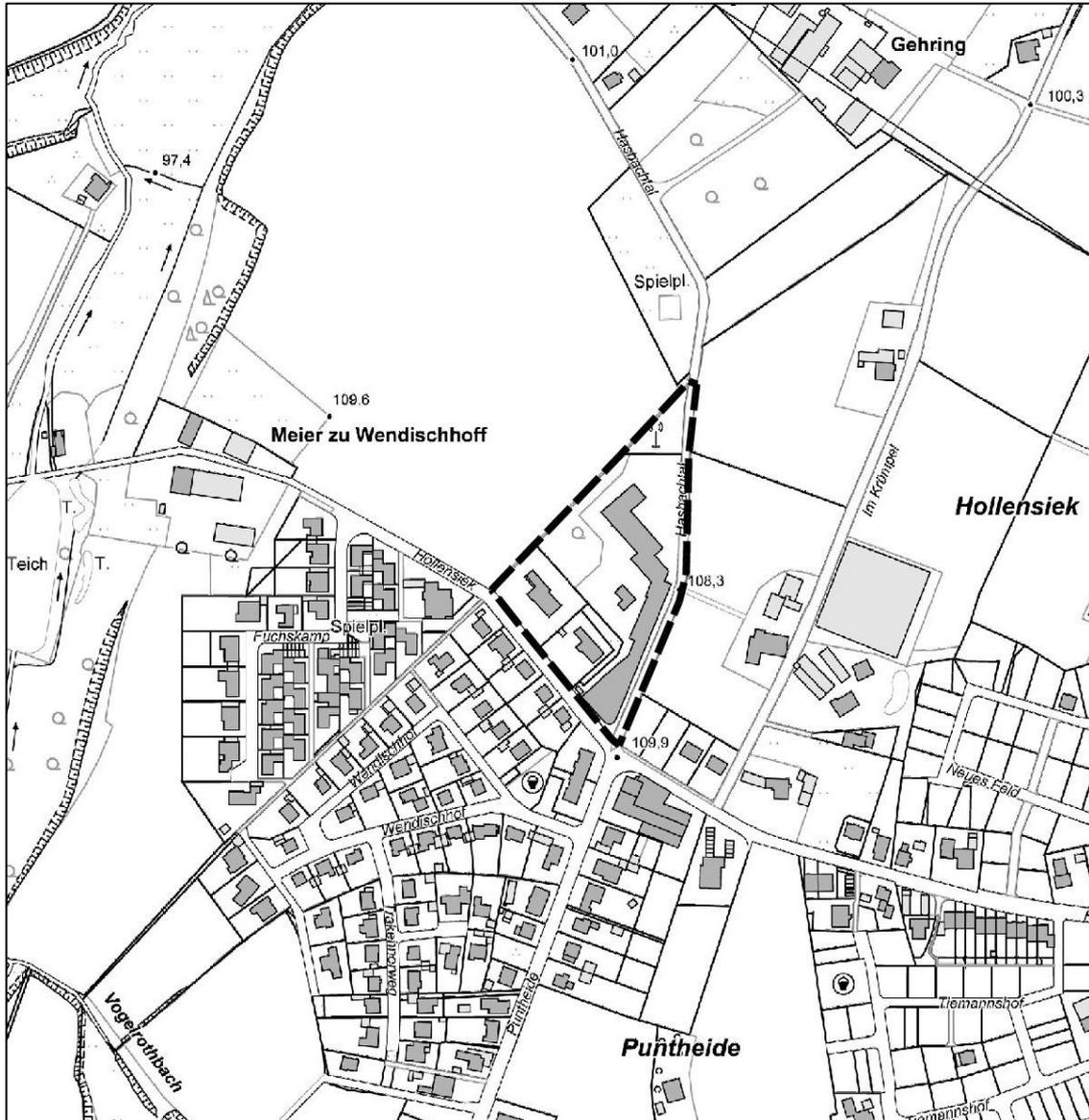
Anhang:

Übersichtsplan, Luftbild,
GEP, FNP, Leitbild Ortsteilentwicklungskonzept

Anhang:

Übersichtsplan

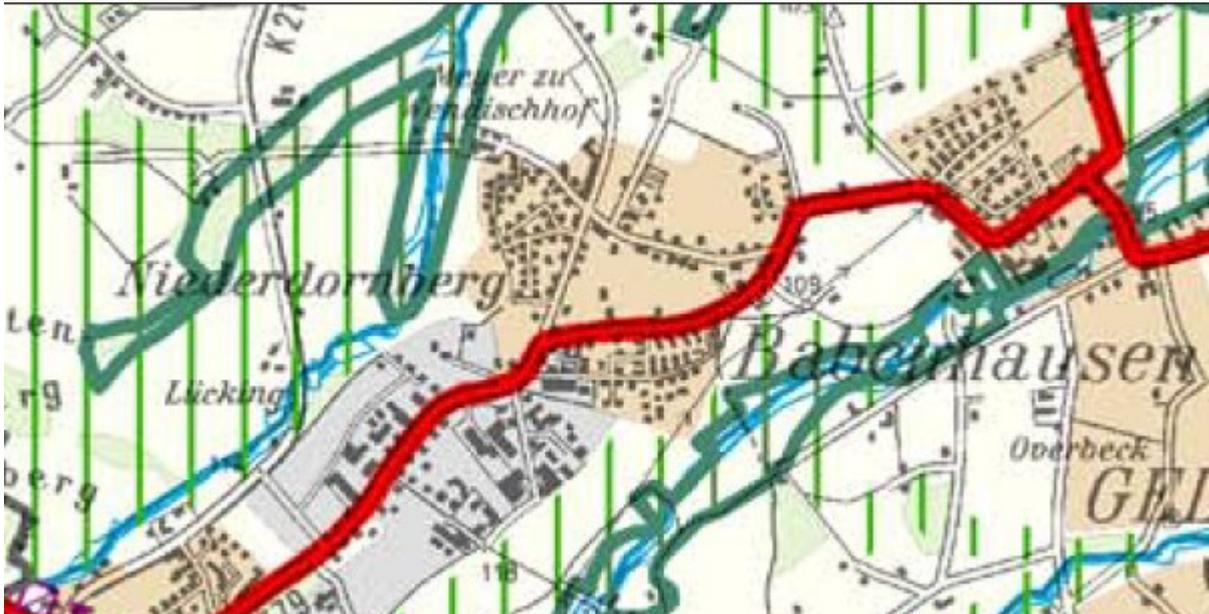
(Verkleinerung)





(GEP) Gebietsentwicklungsplan

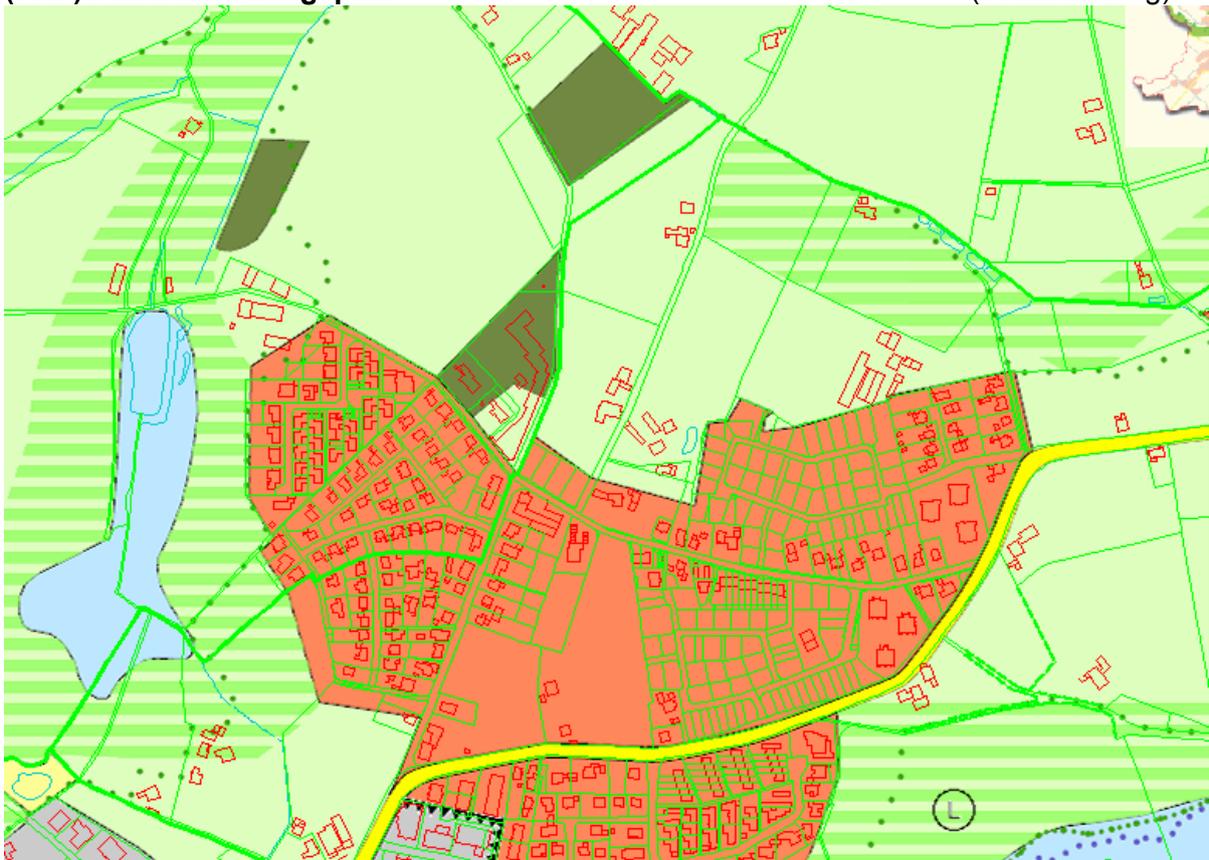
(Verkleinerung)



ASB allgem. Siedlungsbereich

(FNP) Flächennutzungsplan

(Verkleinerung)



- | | | | | |
|---|-----------------------------|-----------------|---|--------------------------|
|  | Landwirtschaftliche Flächen | Hinweise |  | Geeignete Erholungsräume |
|  | Flächen für Wald | | | |

Info „Leitbild“ Ortsteil-Entwicklungskonzeptes Babenhausen / Dornberg (Verkleinerung)
Die Bereiche „Im Krümpel 12“ wie auch „Hollensiek 52“ liegen innerhalb des Bereiches, für den derzeit die Erarbeitung des Ortsteil-Entwicklungskonzeptes Babenhausen / Dornberg vorbereitet wird.



Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A

253. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek“

FNP-Änderung -Vorentwurf

- Änderungsbereich und Inhalt der FNP-Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

Planungsstand: Aufstellung, Mai 2019

B

Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“

Bebauungsplan -Vorentwurf-

- Übersichtsplan, Verkleinerung
- Bestandsplan, Luftbild, Verkleinerung
- Nutzungsplan, Gestaltungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Planungsstand: Aufstellung, Mai 2019

C

Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung -Vorentwurf-

Planungsstand: Aufstellung, Mai 2019

D

Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Grundlage für den Umweltbericht zum Bebauungsplan)

Planungsstand: Aufstellung, Mai 2019

Hinweis / Anmerkung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind im weiteren Verfahren zum Entwurf voraussichtlich folgende Fachgutachten / Untersuchungen erforderlich:

- Artenschutzuntersuchung (*Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung*)
- Bodengutachten