

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	12.09.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.09.2019	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	26.09.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**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
- Stadtbezirk Jöllenbeck -**

**Beschluss über Stellungnahmen
Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche 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 Jöllenbeck, 14.09.2017, TOP 6 Ö
StEA, 19.09.2017, TOP 30.1 Ö, Drucksachen-Nr. 5145/2014-2020
Entwurfsbeschluss: BV Jöllenbeck, 21.06.2018, TOP 12 Ö
StEA, 26.06.2018, TOP 24.1 Ö, Drucksachen-Nr. 6751/2014-2020

Hinweis

Bei Umsetzung der Planung können auf 10 Baugrundstücken Einzel- und Doppelhäuser mit 10 - 18 Wohneinheiten entstehen. Von den insgesamt 7 - 12 Wohneinheiten auf dem Investorengrundstück sollen mindestens 3 Wohneinheiten mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

- 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.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit lfd. Nr. 1, 2, 3 zum Entwurf werden gemäß **Anlage A2 Punkt 1** zurückgewiesen.
Die Stellungnahmen der Behörden / Träger öffentlicher Belange lfd. Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 6a, 7, 8, 9, 11a, 11b, 12a zum Entwurf werden zur Kenntnis genommen.
Die Stellungnahme der Behörden / Träger öffentlicher Belange lfd. Nr. 12b zum Entwurf war bereits im Entwurf berücksichtigt.
Die Stellungnahmen der Behörden / Träger öffentlicher Belange lfd. Nrn. 10a, 10b zum Entwurf werden gemäß **Anlage A2 Punkt 2** berücksichtigt.
Der Stellungnahme der Behörden / Träger öffentlicher Belange lfd. Nrn. 6b zum Entwurf wird gemäß **Anlage A2 Punkt 2** nicht gefolgt.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplans werden gemäß **Anlage A2 Punkt 3** beschlossen.
4. 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 wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
5. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird zur Kenntnis genommen.
6. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB bereit zu halten.

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

Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll 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 Geltungsbereich ist kein Mietwohnungsbau, sondern - entsprechend der vorhandenen Strukturen - eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise vorgesehen. Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus / Doppelhaushälfte können im Plangebiet insgesamt 10 - 18 neue Wohneinheiten realisiert werden.

Hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Gruppen sowie der Anwendung der 25 %-Regelung für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau mit langfristiger Mietbindung werden für die Berechnung der 25 % jedoch nur die auf dem Grundstück des Investors entstehenden Wohneinheiten (derzeitiger Planungsstand: 7 - 12 WE) herangezogen, da lediglich mit dem Investor ein diesbezüglicher Vertrag geschlossen werden kann. Weil die endgültige Anzahl der Wohneinheiten auf dem Grundstück des Investors noch nicht genau feststeht, sollen mindestens 3 geförderte Wohneinheiten (kalkulierter Mittelwert) hergestellt werden.

Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote ist in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) bereits getroffen worden.

Die drei unbebauten Flächen im Südosten des Plangebietes gehören verschiedenen Einzeleigentümern. Je Grundstück können entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes 1 - 2 Wohneinheiten errichtet werden. Die Eigentümer dieser Grundstücke können vertraglich nicht an die Umsetzung der 25%-Quote gebunden werden.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte

Zu 1.:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.09.2017 - nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck am 14.09.2017 - den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst. Auch wurde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a (3) BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 06.11.2017 bis einschließlich 24.11.2017 im Bauamt sowie online unter www.bielefeld.de (Rubrik „Planen, Bauen und Wohnen“) eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 15.11.2017 in der Aula der Realschule Jöllenbeck statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte vom 16.10.2017 bis zum 28.11.2017.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sind in der **Anlage A1** der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus den Beteiligungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet. Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Zum Entwurf wurde weiterhin ein Fachgutachten (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) erstellt, das der Entwurfserstellung zugrunde gelegt wurde.

Zu 2.:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.06.2018 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Jöllenbeck am 21.06.2018 den Entwurfsbeschluss gefasst.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 31.08. 2018 bis einschließlich 01.10.2018 und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (4) BauGB in der Zeit vom 16.08.2018 bis 28.09. 2018 sind abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgetragen worden, denen gemäß Vorlage stattgegeben, teilweise stattgegeben bzw. die zurückgewiesen werden sollen.

Die wesentlichen Inhalte dieser Stellungnahmen sind zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung der **Anlage A2** zur Beschlussvorlage zu entnehmen.

Zum Bebauungsplan wurden von der Öffentlichkeit Anregungen und Bedenken vorgetragen zu:

- der Anordnung eines Garagengebäudes,
- der Erhaltung des vorhandenen Spiel- sowie Bolzplatzes,
- der Ableitung des Schmutzwassers in die vorhandenen Mischwasserkanalisation und über ein Regenrückhaltebecken in den Moorbach.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit werden gemäß **Anlage A2 Punkt 1** zurückgewiesen.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen und Bedenken vorgetragen zu:

- einer Fußwegeverbindung zur nächstgelegenen Bushaltestelle (moBiel),
- artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Untere Naturschutzbehörde),
- der Vorgehensweise beim Auffinden von Bodenfunden (Untere Denkmalbehörde).

Die Stellungnahme der moBiel wird gemäß **Anlage A2 Punkt 2** zurückgewiesen. Der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird gemäß **Anlage A2 Punkt 2** stattgegeben. Die Anregung der Unteren Denkmalbehörde war bereits im Entwurf berücksichtigt. Die Hinweise und Anregungen in den Stellungnahmen der anderen Behörden und sonstigen Trägern werden gemäß **Anlage A 2 Punkt 2** zur Kenntnis genommen.

Zu 3.:

Die von der Verwaltung in der **Anlage A2 Punkt 3** vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ 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.

Im Wesentlichen betreffen diese Änderungen

- Wegfall der Ausnahmeregelungen beim Abgang eines erhaltenswerten Baumes,
- Ergänzung bezüglich einer Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile,
- Modifikation bezüglich der Gestaltung der Vorgartenfläche,
- eine Detaillierung der Vermaßungen in der Planzeichnung.

Die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ wurden entsprechend angepasst.

Zu 4. + 6.:

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ mit Text und Begründung als Satzung zu beschließen und den Satzungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

Zu 5.:

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, den Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung Nr. 2/2018 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ (**s. Anlage D**) der neuen Planung anzupassen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte

Anlass und Ziele der Planung

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 Kirche, 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 mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtung“ 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.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Die Planung sieht vor, die vorhandene Bebauung an der Straße „Wöhrmannsfeld“ fortzusetzen. Darüber hinaus soll eine zusätzliche Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern an der Straße „Siekmannsfeld und am Hufeisenweg entstehen. Der Spielplatz im Nordwesten des Plangebietes soll größtenteils erhalten bleiben, der Bolzplatz dagegen zugunsten der neuen Wohnbebauung entfallen.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den östlichen Teil des Plangebietes Wohnbaufläche und für den westlichen Teil Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtung“ dar. Zur Umsetzung der o. g. städtebaulichen Zielsetzungen ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Ziel ist die Änderung der Darstellung von Gemeinbedarfs- zu Wohnbaufläche. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung Nr. 2/2018 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ angepasst.

Kaschel
Kämmerer

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage

A1	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“</p> <p>Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestaltungs- und Nutzungsplan -Vorentwurf- (Stand Juli 2017), Verkleinerung - Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung - Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange - Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB <p>Planungsstand: Mai 2018</p>
A2	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“</p> <p>Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planzeichnungen (Gestaltungs- und Nutzungsplan) -Entwurf- (Stand Mai 2018), Verkleinerung - Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit - Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Änderungsvorschläge der Verwaltung zum Entwurf <p>Planungsstand: Juli 2019</p>
B	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“</p> <p>Bebauungsplan -Satzung-</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übersichtsplan - Nutzungsplan, Gestaltungsplan, Verkleinerung - Angabe der Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise <p>Planungsstand: Juli 2019</p>
C	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“</p> <p>Begründung -Satzung-</p> <p>Planungsstand: Juli 2019</p>
D	<p>Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung § 13a BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> - Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2018 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“) <p>Stand: Sitzung; Juli 2019</p>
E	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“</p> <p>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag -Satzung-</p> <p>Planungsstand: November 2018</p>