

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	21.11.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	03.12.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 "Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße" für das Gebiet südlich der Osnabrücker Straße, westlich der Wilfriedstraße und nördlich der Borgsen-Allee sowie 256. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gemischte Baufläche Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße" im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB

- Stadtbezirk Brackwede -

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

keine

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

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung wird mit ca. 65 – 70 Wohneinheiten gerechnet. Von den ca. 65 – 70 WE sollen ca. 18 WE (mind. 25% Quote) öffentlich gefördert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/Q29 "Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße" für das Gebiet südlich der Osnabrücker Straße, westlich der Wilfriedstraße und nördlich der Borgsen-Allee ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.
Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Vorentwurf des Nutzungsplanes eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist in einem Teilbereich südlich der Osnabrücker Straße und westlich der Wilfriedstraße im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB entsprechend der Anlage A zu ändern (256. FNP-Änderung „Gemischte Baufläche Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“).

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

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 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 Investor 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 und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet.

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.

Im Plangebiet werden insgesamt voraussichtlich 65 - 70 neue Wohneinheiten geschaffen. Demnach wären nach der o.g. politischen Beschlusslage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/Q29 ca. 18 Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen.

Mietwohnungsbau ist im nordöstlichen Bereich des neuen Wohngebietes geplant.

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

Baulandstrategie

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3) fällt daher die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. I/Q 29 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte

zu 1. und 2.

Mit dem Bebauungsplan Nr. I/Q29 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zwischen der Osnabrücker Straße und dem Hof Meyer zu Borgsen geschaffen werden. Des Weiteren sollen die Nutzung und der Standort des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes - unter Berücksichtigung des östlich angrenzenden neuen Wohngebiets - gesichert sowie ergänzende Nutzungen ermöglicht 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 Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich zwei kleinere Flächen am nordwestlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Die Festsetzungen der Allgemeinen Wohngebiete im östlichen Bereich des Plangebietes entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Die westlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung für diese Flächen ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Der Flächennutzungsplan soll für die künftig als Dorfgebiet überplante Fläche von „Wohnbaufläche“ bzw. „Grünfläche“ in „Gemischte Baufläche“ geändert werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ sowie die 256. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemischte Baufläche Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ zu beschließen.

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 (Anlagen A und C) durchzuführen und die weiteren Abwägungsmaterialien für das Planverfahren zu sammeln.

Zu 4.

Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ und die 256. Flächennutzungsplanänderung („Gemischte Baufläche Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“) 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 256. FNP-Änderung sind gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. I/Q29 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zwischen der Osnabrücker Straße und dem Hof Meyer zu Borgsen geschaffen werden. Durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes soll der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung getragen werden.

Des Weiteren sollen die Nutzung und der Standort des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes unter Berücksichtigung des östlich angrenzenden neuen Wohngebiets gesichert sowie ergänzende Nutzungen ermöglicht werden.

Darüber hinaus werden mit der Ertaufstellung folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines Wohnquartiers mit einer überwiegend kleinteiligen Bebauung sowie einzelnen Mehrfamilienhäusern (auch öffentlich geförderter Wohnungsbau),
- Abrundung des Siedlungsrandes,
- Erhaltung des prägenden Baumbestandes um die Hofanlage,
- intensive Verflechtung des neuen Wohngebietes mit den angrenzenden Bestandsgebieten sowie den umgebenden Grün- und Freiflächen.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. I/Q29 zugrunde liegt, sieht im östlichen Teil des Plangebietes eine aufgelockerte Bebauung in Form von 1- bis 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie einigen Mehrfamilienhäusern vor. Im westlichen Teil soll eine den Bestand ergänzende Bebauung ermöglicht werden.

Die Erschließung der Neubauf Flächen im Osten des Geltungsbereichs soll von der Wilfriedstraße aus erfolgen. Es ist eine Ringstraße geplant, die an zwei Punkten - südlich des Knicks der Wilfriedstraße sowie in Höhe der Einmündung der Reinholdstraße - an die Wilfriedstraße anbindet. Ebenfalls ist eine Fuß- und Radwegeverbindung an den nördlich des Plangebietes verlaufenden Weg vorgesehen.

Der westliche Teil des Plangebietes (Hofanlage) soll weiterhin von Süden über die vorhandene private Zufahrt von der Borgsen-Allee und von Norden über die Alleestraße erschlossen werden.

Der die Hofanlage einrahmende Baumbestand soll erhalten werden.

Das östlich des Hofareals verlaufende Fließgewässer, das in die Ems-Lutter entwässert, soll darüber hinaus nach Westen verlegt werden.

Umweltprüfung

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

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 256. Änderung des Flächennutzungsplanes („Gemischte Baufläche Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“) auf die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ zu verweisen.

Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Eine kleine Teilfläche (ca. 50 m²) im Bereich der geplanten südlichen Anbindung des Plangebietes an die Wilfriedstraße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/Q 24 „Wohngebiet Quelle Alleestraße Teilplan A“. Dieser setzt für die Teilfläche eine öffentliche Grünfläche fest. Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 soll hier die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen, um die südliche Anbindung an die Wilfriedstraße planungsrechtlich zu ermöglichen.

Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/Q 24 „Wohngebiet Quelle Alleestraße Teilplan A“ ersetzt, soweit sie hiervon betroffen sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 „Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“ liegt im rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld-West. Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 hat somit Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet, im Landschaftsplan ist aber der landschafts- und ortsbildprägende Baumbestand um die Hofstelle Meyer zu Borgsen als geschützter Landschaftsbestandteil und somit als zu erhaltend ausgewiesen. Gleiches gilt für zwei als Naturdenkmale ausgewiesene Eichen. Als Entwicklungsziel ist für den Landschaftsraum gemäß Landschaftsplan die „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ vorgesehen (Entwicklungsziel 1.1).

Gemäß § 20 (3) LNatSchG NRW treten bei Aufstellung eines Bebauungsplans mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 wird die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West entsprechend § 7 (2) LNatSchG NRW für das gesamte Bebauungsplangebiet zurückgenommen und das Entwicklungsziel 1.1 aufgehoben.

Die geschützten Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung zum Erhalt der Baumbestände gesichert.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage

A

256. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemischte Baufläche Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“

FNP-Änderung -Vorentwurf

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

(Planungsstand: September 2019)

B

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 “Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“

Bebauungsplan - Vorentwurf -

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

(Planungsstand: September 2019)

C

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 “Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Vorentwurf -

(Planungsstand: September 2019)

D

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 “Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

(Planungsstand: September 2019)