

Beschlussvorlage der Verwaltung Nachtragsvorlage

Diese Vorlage

- ☐ ersetzt die Ursprungsvorlage.
☒ ergänzt die Ursprungsvorlage.

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	23.01.2020	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbrede“ für das Gebiet östlich der Straße Blackenfeld und nördlich der Straße Heidbrede sowie 257. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbrede“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB

- Stadtbezirk Jöllenbeck –

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.

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

Aufstellungsbeschluss 1. Lesung: BV Jöllenbeck, 28.11.2019, TOP 6, Drucks.-Nr. 9650/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbrede“ für das Gebiet östlich der Straße Blackenfeld und nördlich der Straße Heidbrede ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.
Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich.
2. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zu ändern (257. FNP-Änderung „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbrede“).

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(en) werden gemäß den in der Anlage C enthaltenen Ausführungen festgelegt.
5. Der Aufstellungsbeschluss und der Änderungsbeschluss sind gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Begründung für die Nachtragsvorlage

Die BV Jöllenbeck hat in der Sitzung am 28.11.2019 die Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbrede“ beraten. Die BV hat sich – insbesondere aus Gründen des Stadtklimas und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – für eine Erweiterung der Grünflächen zu Lasten der Wohngebietsflächen ausgesprochen. Es sollen aber die Flächen, die für eine Wohnnutzung vorgesehen werden, durch eine dichtere / höhere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Westen des Plangebietes intensiver genutzt werden, um weiterhin die Realisierung von ca. 300 Wohneinheiten zu ermöglichen und damit der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung zu tragen.

Des Weiteren trat die BV für eine Nord-Süd-Ausrichtung des wohngebietsinternen Grünzugs und eine Vergrößerung des Abstandes der geplanten Bebauung zur Bestandsbebauung an der südwestlichen Ecke des Plangebietes ein.

Begründung zum Beschlussvorschlag

Das städtebauliche Vorkonzept zum Bebauungsplan Nr. II/V6 wurde unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte wie folgt geändert:

- Verbreiterung der Grünflächen am nordöstlichen und südöstlichen Rand des geplanten Wohngebietes, auch zur Sicherung eines größeren Abstandes zu den Gewässern,
- Erhöhung der Anzahl an Mehrfamilienhäusern im westlichen Teil des Plangebietes,
- Ausrichtung des zentralen Grünzuges in Nord-Süd-Richtung zur Verbindung der Grünflächen am nord- und südöstlichen Plangebietsrand und zur Ermöglichung eines Rundweges,
- Ausweisung einer privaten Grünfläche am Südwestrand des Wohngebietes zur Sicherung der vorhandenen Gehölzkulisse,
- Vergrößerung des Abstands zwischen der geplanten Bebauung und der Bestandsbebauung am Südwestrand,
- Begrünung von Dachflächen,
- Reduzierung der Fläche des Regenrückhaltebeckens.

Das städtebauliche Vorkonzept wurde entsprechend geändert und die Erläuterungen dazu sowie zu den geplanten Festsetzungen wurden in den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung angepasst und ergänzt (s. Anlage B).

Anlage B dieser Vorlage ersetzt die Anlage B der Ursprungsvorlage. Änderungen an den anderen Anlagen der Ursprungsvorlage waren nicht erforderlich.

Städtebauliches Vorkonzept

Der Ausgangspunkt für die städtebauliche Grundkonzeption und gleichzeitig die wesentliche Einschränkung für die bauliche Entwicklung im Plangebiet ist das stark profilierte Gelände. Daher ist im Plangebiet eine an den Höhenlinien des Geländes orientierte Straßenerschließung und Bebauung geplant.

Das städtebauliche Vorkonzept, das ein erstes Grundgerüst und Leitbild für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. II/V6 darstellt, sieht zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite ein differenziertes Wohnquartier mit einer kleinräumigen Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Stadtvillen und Mehrfamilienhäusern vor. Insgesamt können im Plangebiet ca. 300 neue Wohneinheiten entstehen. Die Bestandsbebauung im Geltungsbereich soll überwiegend in das neue Wohngebiet integriert werden; die Wirtschafts- und Nebengebäude des Landwirtschafts- und Gartenbaubetriebes werden aber mittel- bis langfristig entfallen.

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes soll - ausgehend von der Straße Blackenfeld - über eine Ringstraße erfolgen, die nahe am Rand des neuen Wohngebietes verläuft. Innerhalb des Rings ist eine Feinerschließung durch Querstraßen vorgesehen, die – dem Verlauf der Höhenlinien des Geländes folgend - bogenförmig in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Eine zweite Anbindung der Ringstraße an das bestehende Straßennetz wird von der Straße Heidbreite aus angestrebt. Eine Nutzung dieser Anbindung durch den Kfz-Verkehr soll jedoch auf Bedarfsfälle, wie z. B. Bauarbeiten an der Hauptzufahrt, beschränkt werden.

Etwa in der Mitte des Plangebietes ist ein öffentlicher Grünzug konzipiert, der sich als Grünachse in Nord-Süd-Richtung durch das neue Wohngebiet erstreckt und eine Verbindung zu den geplanten Grünflächen am nordöstlichen und südöstlichen Rand des Wohngebietes und letztlich auch zum Landschaftsraum des mittleren und unteren Jölletals östlich vom Plangebiet herstellt. In den vorgenannten Grünflächen ist eine Fußwegeverbindung geplant, die einen Rundweg um den Ostteil des Wohngebietes bildet. Eine zweite Wegeverbindung soll das Plangebiet in Ost-West-Richtung queren. Sie bindet im Südosten an die Straße Heidbreite an und könnte perspektivisch an die großräumigen Wanderwege „Pilgerweg“ und „Höfeweg“ verknüpft werden.

An zentraler Stelle - inmitten des Wohngebietes und am Kreuzungspunkt der beiden Wegeverbindungen - soll in den zentralen Grünzug ein Quartiers- sowie ein Spielplatz integriert werden. In den Grünflächen am südöstlichen Rand des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken geplant.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage**B**

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Vorentwurf -

(Planungsstand: Dezember 2019)