

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenberg	04.06.2020	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	09.06.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstauftellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ für das Gebiet nördlich der Straße Böckmannsfeld und südlich der landwirtschaftlichen Fläche Böckmanns Feld.

- Stadtbezirk Jöllenberg -

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

BV Jöllenberg, 28.03.2019 TOP 18.1, nö

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können im Geschosswohnungsbau ca. 12 WE (Wohneinheiten) und auf ca. 15 Baugrundstücken mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (mit max. 2 WE) ca. 15 WE entstehen. Von den ca. 27-42 WE sollen ca. 9 WE (mind. 25%) mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ für das Gebiet nördlich der Straße Böckmannsfeld und südlich der landwirtschaftlichen Fläche Böckmanns Feld 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. Für die Erstauftellung des Bebauungsplanes ist 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.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß den in der Anlage C enthaltenen Ausführungen festgelegt.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist 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. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wird 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 ca. 27-42 WE (Wohneinheiten) gerechnet. Von den zu erwartenden ca. 27-42 WE sollen ca. 9 WE (mind. 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.

Baulandstrategie:

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3) fällt die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. II/J39 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie. Für das Vorhaben wurde (siehe Nr. 3.1 der o.g. Anlage zur Beschlussvorlage) im Vorfeld bereits ein Begrüßungsbeschluss im Bezirk gefasst.

Stadtklimaverträglichkeit:

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Bielefeld weist für das Plangebiet eine klimaökologische Schutzbedürftigkeit der 2. Priorität aus. Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden sowohl im Rahmen der Umweltprüfung im Laufe des Verfahrens gewürdigt, als auch im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1. und 2.

Mit der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbebauung am Siedlungsrand des Stadtteils Jöllenbeck geschaffen werden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die Erstaufstellung

des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ zu beschließen.

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 B) durchzuführen und die weiteren Abwägungsmaterialien für das Planverfahren zu sammeln.

Zu 3.

Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Der Umfang- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird in der Anlage C dargestellt.

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

Zu 4.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ zu beschließen und den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

In der Stadt Bielefeld besteht seit geraumer Zeit eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum, die sich – vor dem Hintergrund, dass die Bevölkerungszahl in den kommenden Jahren voraussichtlich noch deutlich zunehmen wird – verstärken wird (Wohnungsmarktbarometer 2019 bis 2022 – Stadt Bielefeld¹). Um der Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen, besteht die planerische Absicht der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“, im Bereich des Hofes Stannull die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie zur Abrundung des Siedlungsrandes des Stadtteils Jöllenbeck zu schaffen.

Der Großteil der baulichen Anlagen des im Plangebiet zurzeit ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes Hof Stannull werden perspektivisch nicht mehr genutzt und sollen abgerissen werden. Darüber hinaus soll das nordwestlich gelegene Wohngebäude erhalten werden. Die bestehenden Gebäude verfügen mit ihrer Nutzung über Bestandsschutz. Dies beinhaltet auch einen positiven Vorbescheid für eine Remise für landwirtschaftliche Geräte. Bereits die derzeitige Nutzung stellt keinen Widerspruch zu der geplanten Nutzung dar, da es vor Ort keine Tierhaltung gibt.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht auf dem Gelände den Neubau von Wohngebäuden vor. Unter Berücksichtigung der umliegenden kleinteiligen Siedlungsstruktur ist eine aufgelockerte Bebauung in Form von 1- bis 2-geschossiger Einfamilien-, Doppelhaus- und Mehrfamilienhausbebauung geplant. Dabei soll das Wohnhaus des Hofes erhalten bleiben.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine 6,0m breite, als Mischverkehrsfläche ausgebildete Wohnstraße, die sowohl im Südwesten an die Amboßstraße sowie Straße Böckmannsfeld und im Osten an die Straße Düsterfeld angebunden ist.

¹ Wohnungsmarktbarometer 2019 der Stadt Bielefeld, S. 2. Stadt Bielefeld. März 2019.

Des Weiteren sieht das Konzept eine entsprechende Eingrünung des Nordrandes des Plangebietes mit standortgerechten heimischen Gehölzen vor, um einen harmonischen Übergang von der künftigen Bebauung zur schützenswerten, freien Landschaft zu schaffen. Hierzu wird ein 3,0m breiter Grünstreifen angelegt.

Darüber hinaus ist eine entwässerungstechnische Anlage (Regenrückhaltebecken) Teil des städtebaulichen Konzeptes. Diese soll östlich angrenzend an das neue Wohngebiet, an der Straße Düsterfeld, errichtet werden.

Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 Rechnung getragen. Hierzu erfolgt im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wird und bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen wird.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J39 überwiegend als Wohnbaufläche dar.

In den Randbereichen des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan nördlich der Wohnbaufläche landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Des Weiteren ist am nördlichen Rand des Planungsgebietes ein Landschaftsschutzgebiet als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Zudem wird in diesem Bereich ebenfalls ein geeigneter Erholungsraum als Hinweis dargestellt.

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind und lediglich ein kleiner Teilbereich nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist, kann die Entwicklung des Bebauungsplanes trotz dieser geringfügigen Abweichung als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Somit wird dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“

Bebauungsplan - Vorentwurf-

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

(Planungsstand: April 2020)

B

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
- Vorentwurf -**

(Planungsstand: April 2020)

C

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

(Planungsstand: April 2020)