

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	25.03.2021	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	13.04.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T4.2 „Bebauung an der Zirkonstraße Ecke Im Bergsiek“ für einen Teilbereich östlich der Straße Im Bergsiek / südlich der Zirkonstraße / westlich des Mondsteinwegs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB ("Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren")
- Stadtbezirk Jöllenbeck -

Entwurfsbeschluss

Beschluss zur Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Entwurfsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

BV Jöllenbeck 28.02.2019, TOP 13.1, nicht öffentlich
 BV Jöllenbeck 12.09.2019, TOP 19.2, nicht öffentlich

Aufstellungsbeschluss: BV Jöllenbeck, 28.11.2019, TOP 7, öffentlich
 StEA, 03.12.2019, TOP 21.1, öffentlich, Drucks.- Nr. 9622/2014-2020

Hinweis:

Aus Sicht der Wohnungsbauförderung ist eine Umsetzung der 25 %-Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Baugebiet Zirkonstraße nur in Form von 2 – 3 geförderten Eigenheimen sinnvoll. Die kleineren Grundstücke für Doppelhaushälften an der Zirkonstraße (275 – 304 m²) bieten sich dafür besonders gut an. Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau ist hier nicht dringend erforderlich, da im benachbarten Baugebiet Neulandstraße mehr geförderte Mietwohnungen realisiert werden als ursprünglich vorgesehen waren.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/T4.2 "Bebauung an der Zirkonstraße Ecke Im Bergsiek" für eine Teilfläche des Gebietes östlich der Straße Im Bergsiek / südlich der Zirkonstraße / westlich des Mondsteinwegs wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/T4.2 wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Die vertraglichen Regelungen erfolgen wie üblich im sogenannten Dreiecksvertrag.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 118.000.-€ (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten) und sollen vertraglich dem privaten Projektentwickler übertragen werden.

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 200.- €.

Die Kinder, die in der Sekundarstufe I eine Sekundar-, eine Gesamtschule oder ein Gymnasium besuchen, haben Anspruch auf Übernahme der Fahrkosten. Bei sieben zusätzlichen Kindern ergeben sich unter Berücksichtigung des aktuellen Preises für eine Monatskarte Folgekosten von rd. 3.900 €/Jahr.

Geförderter Wohnungsbau

Bei der Umsetzung der Planung können insgesamt 10 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Aus Sicht der Wohnungsbauförderung ist eine Umsetzung der 25 %-Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Baugebiet Zirkonstraße nur in Form von zwei bis drei geförderten Eigenheimen sinnvoll. Die vier kleinen Grundstücke (275 – 304 m²) für Doppelhaushälften an der Zirkonstraße bieten sich dafür besonders gut an, da die Gesamtkosten damit deutlich niedriger ausfallen werden.

Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau ist hier nicht dringend erforderlich, da im benachbarten Baugebiet Neulandstraße mehr geförderte Mietwohnungen realisiert werden als ursprünglich vorgesehen waren.

Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Baulandstrategie

Das Instrument der Baulandstrategie ist im Fall des Bebauungsplanes Nr. II/T4.2 „Bebauung an der Zirkonstraße Ecke im Bergsiek“ gem. Anlage 3.1 des Grundsatzbeschlusses (Drucksachennummer 8656/2014-2020) des Rates zur Bielefelder Baulandstrategie nicht anzuwenden. Eine Beratung in der Bezirksvertretung Jöllenbeck fand am 28.02.2019 statt.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 (vgl. Drucksachen-Nr. 9622/2014-2020) den Beschluss zur Neuaufstellung und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes gefasst. Gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und äußern kann.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 08.01.2020 bis einschließlich dem 24.02.2020 durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 02.01.2020 bis einschließlich dem 24.01.2020 statt. Ein Erörterungstermin für Bürgerinnen und Bürger wurde am 09.01.2020 durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde der Vorentwurf der Planung erörtert und dazugehörige Fragestellungen beantwortet. Im Rahmen der Abwägung wurden die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten ausgewertet. Soweit aus städtebaulichen Gründen erforderlich, wurden die Anregungen und Hinweise in die Planunterlagen eingearbeitet bzw. berücksichtigt. Die Äußerungen sind mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in **Anlage A** der Vorlage dargelegt.

zu 2. und 3.

Wenn der vorliegende Bebauungsplan Nr. II/T4.2 „Bebauung an der Zirkonstraße Ecke im Bergsiek“ als Entwurf beschlossen wird, werden die Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB einschließlich der umweltbezogenen Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Anhaltspunkte, die eine längere Auslegungsdauer als einen Monat bzw. mindestens 30 Tage erforderlich machen, sind nicht ersichtlich. Während der öffentlichen Auslegung können die Planunterlagen von jedermann eingesehen sowie Hinweise und Anregungen zu der Planung vorgetragen werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgen.

zu 4:

Die Information der Verwaltung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB ist zur Kenntnis zu nehmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld als Fläche für Wald und als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Für die im Plangebiet angestrebten Nutzungen sind im Bebau-

ungsplan die Festsetzungen eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO sowie einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)“ erforderlich. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der FNP soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung von „Wohnbaufläche“ und „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke“.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung:

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T4.2 „Bebauung an der Zirkonstraße Ecke Im Bergsiek“ soll im Ortsteil Theesen auf einer heute mindergenutzten Fläche eine ergänzende Wohnbebauung im Sinne einer Nachverdichtung ermöglicht werden. In dem rd. 2,03 ha großen Plangebiet befinden sich heute ein Kindergarten sowie ein Wohngrundstück mit weitreichenden Gartenflächen. Die Eigentümer des Wohngrundstückes sind mit dem Wunsch einer wohnbaulichen Nachverdichtung auf den verbleibenden Flächen an die Stadt Bielefeld herangetreten.

Nach dem aktuellen Bielefelder Wohnungsmarktbericht 2018/19 herrscht am Bielefelder Wohnungsmarkt in fast allen Segmenten weiterhin eine hohe Marktanspannung. Die Stadt Bielefeld ist bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden, die Neuversiegelung zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, vorrangig zu reaktivieren. Ziel ist es daher, die mindergenutzten Flächen als stadtnahes Wohngebiet zu entwickeln. Da der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. II/T 4 „Im Bergsiek“ für den Planbereich landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne überbaubare Flächen festsetzt, ist hierfür eine Anpassung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich.

Städtebaulich ist es sinnvoll, dass sich eine spätere Bebauung sowohl in das bauliche Umfeld als auch in den angrenzenden Landschaftsraum möglichst harmonisch einfügt. Da die Zirkonstraße durch eine straßenbegleitende Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, eineinhalb bis zwei Geschossen sowie überwiegend Satteldächern geprägt wird, sollen bei der neuen Planung ebenfalls Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Im südlichen Bereich der Fläche sollte eine Bebauung die bestehende Bauungskante westlich der Straße Im Bergsiek aufgreifen und eine abgestufte Bauungsdichte zum namenlosen Gewässer hin erfolgen.

In besonderem Maße sind die ökologischen Belange zu berücksichtigen und die vorhandenen Grün- und Gewässerstrukturen zu schützen und zu erhalten. Hierzu wurde eine gutachterliche Einschätzung zu den vorhandenen Strukturen im Plangebiet erstellt, die einerseits den Erhalt des Waldes sowie des namenlosen Gewässers 14.08 im Süden des Plangebietes sowie andererseits den Erhalt der Waldstrukturen im Nordwesten empfiehlt. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist zudem ein 30 m Bauabstand zu den südlichen Waldflächen einzuhalten. Somit soll der grünräumliche Zusammenhang plangebietsübergreifend erhalten werden.

Der vorhandene Kindergarten wird in seiner heutigen Form gesichert und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten werden berücksichtigt.

Entwurfsplanung/ städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan Nr. II/T4.2 „Bebauung an der Zirkonstraße Ecke Im Bergsiek“ sieht die Festsetzungen eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO sowie einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)“ vor.

Darüber hinaus werden die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen als Wald gem. § 9 (1) Ziffer 18b BauGB festgesetzt und dementsprechend gesichert. Zwischen der südlichen Waldfläche und dem festgesetzten Baugebiet bzw. der Kindergartenfläche erfolgt die Festsetzung einer 10,0 m breiten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB, sodass der grünräumliche Zusammenhang plangebietsübergreifend erhalten bleiben soll.

Das städtebauliche Konzept zur Entwicklung des Plangebietes ist grundsätzlich in zwei Bauabschnitten zu denken.

In einem ersten Bauabschnitt soll entlang der Zirkonstraße eine leicht verdichtete Bauweise mit zwei Doppelhäusern sowie einem freistehenden Einfamilienhaus entstehen. Diese Bebauung kann direkt an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Zirkonstraße angeschlossen werden.

Die übrigen südlichen Flächen im Plangebiet müssen über ein Regenrückhaltebecken in den südlichen Graben entwässert werden. Aufgrund der topografischen Verhältnisse im Plangebiet ist dieses im Bereich des heutigen Wohnhauses anzulegen, welches derzeit noch durch die heutigen Bewohner genutzt wird. Vor diesem Hintergrund soll eine wohnbauliche Inanspruchnahme der rückliegenden Flächen erst in einem zweiten Bauabschnitt erfolgen, in deren Folge dann auch die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich wird.

Somit können auf den rückliegenden Flächen weitere vier Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser entwickelt werden, sodass insgesamt fünf Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser sowie zwei Doppelhaus-Grundstücke realisiert werden können. Die Grundstücke sind konsequent nach Süden ausgerichtet, wodurch einerseits attraktive Wohngärten und andererseits hohe Ausnutzungspotenziale für die Nutzung solarer Energie entstehen. Die Grundstücksgrößen reichen von ca. 275 m² (Doppelhaushälften) bis ca. 715 m² (freistehende Einfamilienhäuser), wodurch auch förderfähige Grundstücksgrößen im Sinne des eigentumsgeförderten Wohnungsbaus gebildet werden können.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die nördliche Zirkonstraße in Form einer Sticherschließung in 6,50 m Breite. Im südlichen Bereich ist ein Wendebereich für Müllfahrzeuge vorgesehen sowie ein nach Osten hin verschwenkender Stich, der einerseits die hier angeordneten Baugrundstücke erschließt und andererseits die Zuwegung zum später erforderlichen Regenrückhaltebecken sicherstellt.

Umweltbelange

Gemäß §13a (1) Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen (Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz – UVPG NRW) sieht bei dem „Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht“ (hier: Gemeindestraße gem. § 3 (1) Nr. 3 StrWG NRW zur Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplan) eine sog. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bezüglich der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Eine entsprechende Einzelfallvorstudie, die der Vorprüfung des Einzelfalls durch die Behörde dient, wurde im Rahmen des vorliegenden Verfahrens erstellt (Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, März 2021) und ist als **Anlage F** beigelegt.

Die überschlägige Prüfung möglicher Auswirkungen anhand der Bewertungskriterien gemäß Anlage 2 UVPG NRW hat ergeben, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Einzelfallvorstudie kommt zu dem Ergebnis, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T4.2
„Bebauung an der Zirkonstraße Ecke im Bergsiek“**

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Teilnahmeverfahren / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

Stand: Entwurf; März 2021

B**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T4.2
„Bebauung an der Zirkonstraße Ecke im Bergsiek“**

- Abgrenzungsplan
- Bestandsplan
- Gestaltungsplan
- Nutzungsplan
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Stand: Entwurf; März 2021

C**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T4.2
„Bebauung an der Zirkonstraße Ecke im Bergsiek“**

- Begründung

Stand: Entwurf; März 2021

D**Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung nach § 13a BauGB**

Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2021 „Bebauung an der Zirkonstraße Ecke im Bergsiek“)

Schwarz-Weiß-Fassung

Stand: Entwurf; März 2021

E**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T4.2
„Bebauung an der Zirkonstraße Ecke Im Bergsiek“**

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Karte Nr. 1: Höhlen- und Nistbäume
- Karte Nr. 2: Fledermausaktivität

Stand: Entwurf; März 2021

F**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T4.2
„Bebauung an der Zirkonstraße Ecke Im Bergsiek“**

- Einzelfallvorstudie

Stand: Entwurf; März 2021