

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	07.10.2021	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.11.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ für das Gebiet westlich der Straße Hasbachtal und nördlich der Straße Hollensiek sowie 253. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.

- Stadtbezirk Dornberg -

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Überschlägige Kostenschätzung, erstellt auf Basis des Entwurfs:

- | | |
|---|--|
| - Herstellung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen
(inkl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten) | ca. 420.000,- € |
| - Unterhaltung Entwässerungseinrichtungen | ca. 1.500.- € / Jahr |
| - Schülerbeförderung: | ca. 15.000,- € / Jahr |
| - Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes | <i>Ergänzung zum Satzungsbeschluss</i> |
| - Unterhaltung des aufgewerteten Spielplatzes | <i>Ergänzung zum Satzungsbeschluss</i> |
| - Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den ISB | <i>Ergänzung zum Satzungsbeschluss</i> |

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

Aufstellungsbeschluss: BV Dornberg, 27.06.2019, TOP 6
StEA, 02.07.2019, TOP 20.1, Drucks.-Nr. 8659/2014-2020

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung wird mit insgesamt etwa 80 WE (Wohneinheiten) im Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) gerechnet. Von den erwartenden ca. 80 WE sollen ca. 20 WE (mind. 25% Quote) öffentlich gefördert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ für das Gebiet westlich der Straße Hasbachtal und nördlich der Straße Hollensiek wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Gleichzeitig wird die 253. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek“ im Parallelverfahren laut Änderungsplan und Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes sind mit Text und Begründungen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, gemäß § 3 (2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

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.

Für die Entwicklung einer Wohnbebauung im Plangebiet fallen nach einer überschlägigen Schätzung, die auf Basis des Vorentwurfs erstellt wurde, folgende Kosten an:

Verkehrliche Erschließung: Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Technische Erschließung: Die Kosten für die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 420.000,- € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten). Für die Unterhaltung der geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 1.500,- €.

Öffentlicher Kinderspielplatz:

Die Kosten für den Kinderspielplatz werden zum Satzungsbeschluss ergänzt.

Schülerbeförderung: Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten in Höhe von ca. 15.000,- € an.

Kosten für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gehen zu Lasten des Projektträgers. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Hempel & Tacke GmbH unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. 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.

Am 24.06.2021 hat der Rat der Stadt Bielefeld einen darüberhinausgehenden Beschluss gefasst, wonach in allen zukünftigen Bebauungsplänen mindestens 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen sind. Allerdings gilt dieser Beschluss nur für Bauleitplanverfahren, die sich am Tage der Beschlussfassung noch nicht im Verfahren befanden. Somit findet dieser Beschluss keine Anwendung für den hier vorliegenden Bebauungsplan.

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

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bezirksvertretung Dornberg vom 27.06.2019 unterliegt der Bebauungsplan Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ nicht den am 11.07.2019 vom Rat der Stadt Bielefeld gefassten Grundsatzbeschluss, dass zur Entwicklung von Bauland künftig die Bielefelder Baulandstrategie anzuwenden ist.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte

Begründung:

zu 1. und 2.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 - nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung am 27.06.2019- den Beschluss für die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“, den Beschluss zur 253. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 3 (1) BauGB vom 30.09.2019 bis einschließlich 18.10.2019 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 08.10.2019 im Bürgerzentrum Amt Dornberg, Wertherstraße 436, 33619 Bielefeld statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 16.07.2019 bis zum 10.09.2019.

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 A** der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus den Beteiligungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ ausgearbeitet. Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Zum Entwurf wurden weiterhin Fachgutachten (Verkehrsuntersuchung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsmissionen, Bodenuntersuchung) erstellt, die dem Umweltbericht (**Anlage E**) sowie der Entwurfserstellung zugrunde gelegt wurden.

zu 3. und 4.

Der Bebauungsplan Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ sowie die 253. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek“ sind nunmehr als Entwurf zu beschließen und gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ein

wichtiger Grund, der eine angemessene längere Frist bedingt, liegt nicht vor. Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Anlass für die Neuplanung ist die Umnutzung einer bisher überwiegend gewerblich genutzten Fläche (Gewerbebrache, Hollensiek 52) für Wohnbauzwecke und die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken bzw. Wohnungen im Stadtbezirk Dornberg.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung geschaffen werden.

Ebenfalls soll dem dringenden Bedarf an Kindertagesstättenplätzen im Stadtbezirk Dornberg durch die Errichtung einer vierzügigen Kindertagesstätte Rechnung getragen 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 „Flächen für Wald“ dargestellt. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Derzeit ist ein Großteil des Plangebietes durch eine gewerbliche Brachfläche gekennzeichnet, davon ausgenommen befinden sich entlang der Straße Hollensiek Wohnnutzungen.

Nach dem Wegfall der gewerblichen Nutzung soll nun eine den heutigen städtebaulichen Zielen entsprechende Folgenutzung in Richtung Wohnen entwickelt und eine positive Aufwertung des Areals am Ortsrand erreicht werden. Auch die in der Stadt Bielefeld seit geraumer Zeit bestehende Nachfrage nach Wohnraum erfordert die Entwicklung neuer Wohngebiete.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt ein privater Investor im Plangebiet ein verdichtetes Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern zu entwickeln.

Geplant ist eine Aufwertung und Verbesserung der bestehenden städtebaulichen Situation. Damit trägt die Planung dazu bei, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden die Neuversiegelung im Stadtgebiet zu begrenzen.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. II/N 8 zugrunde liegt, sieht vor, auf der Brachfläche im Norden des Plangebietes ein Wohngebiet zu schaffen, das sich in das überwiegend durch zweigeschossige Wohngebäude geprägte Siedlungsumfeld einfügt.

Es sind Mehrfamilienhäuser mit zwei Geschossen und Satteldach bzw. Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) vorgesehen. Die Gebäude erstrecken sich entlang der Straße Hasbachtal und gruppieren sich auf der zurückliegenden Fläche um einen Anliegerweg. Die Höhe der Bebauung soll sich von der Straße Hollensiek im Süden nach Norden zur freien Landschaft hin reduzieren.

Im Norden des Plangebietes ist eine zweigeschossige Kindertagesstätte mit Spielflächen nordwestlich und südöstlich des Gebäudes geplant.

Die bestehende Wohnbebauung an der Straße Hollensiek soll planungsrechtlich gesichert werden. Eine Nachverdichtung auf diesen Grundstücken ist derzeit nicht vorgesehen, durch den Bebauungsplan sollen aber Möglichkeiten für eine künftige Entwicklung geschaffen werden.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes soll über die Straße Hasbachtal sowie einen kleinen Anliegerweg erfolgen, der an zwei Punkten an die Straße Hasbachtal anbindet. Am Anliegerweg sind die Stellplätze für die Wohnbebauung vorgesehen; zusätzlich sind zwei Tiefgaragen unter dem Gebäude an der Ecke Hollensiek / Hasbachtal und den Wohngebäuden am Nordwestrand geplant. Für die Kita soll eine Stellplatzanlage nördlich des Gebäudes entstehen.

Das Grünkonzept sieht inmitten des neuen Wohngebietes einen öffentlichen Spielplatz sowie eine weitestgehende Erhaltung der prägenden Gehölzkulisse an der Nordwestgrenze des Plangebietes vor. Entlang der Straße Hasbachtal und dem Anliegerweg sind Baumpflanzungen geplant.

Insgesamt sind im Plangebiet ca. 80 neue Wohneinheiten vorgesehen. 18 Wohneinheiten davon werden zzt. bereits in einem Neubau an der Ecke Hasbachtal / Hollensiek erstellt.

Umweltprüfung

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

In einem Bebauungsplanverfahren, zu dem parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, kann die Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch für das übergeordnete Planungsverfahren Verwendung finden ("Abschichtung").

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ hatte zum Ergebnis, dass die Erstaufstellung des Bebauungsplans zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen führt.

Der infolge der Waldumwandlung entstehende forstliche Ausgleichsbedarf von 9.696 m² wird durch eine Aufforstung auf einer Kompensationsfläche von 9.820 m² ausgeglichen.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind mit Umsetzung der Planung bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Das Planungsvorhaben ist somit aus Sicht der Umweltprüfung zulässig. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der **Anlage E** dargestellt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“ sowie 253. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek“</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Planungsstand: Entwurf, September 2021</p>
B	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“</p> <p>Bebauungsplan -Entwurf-</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übersichtsplan, Verkleinerung - Bestandsplan, Luftbild, Verkleinerung - Nutzungsplan, Gestaltungsplan, Verkleinerung - Angabe der Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise <p>Planungsstand: Entwurf, September 2021</p>
C	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“</p> <p>Begründung – Entwurf -</p> <p>Planungsstand: Entwurf, September 2021</p>
D	<p>253. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Hasbachtal / Hollensiek“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung - Begründung <p>Planungsstand: Entwurf, September 2021</p>
E	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“</p> <p>Umweltbericht</p> <p>Planungsstand: Entwurf, September 2021</p>

Hinweis / Anmerkung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erstellt: Verkehrsuntersuchung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Geruchsimmissionsgutachten, Bodenuntersuchung.

Die wichtigsten Inhalte und Ergebnisse des Gutachtens sind in der Begründung erläutert. Die Gutachten werden zur öffentlich Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB mit ausgelegt.