

Beschlussvorschlag:

1. Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß Anlage A1 wird gebilligt.
2. Die Stellungnahmen der **Öffentlichkeit**, lfd. Nr. 1b, 1c, 1e, 1f, 1h, 2a, zum Entwurf werden gemäß Anlage A2 Ziff. 1 zur Kenntnis genommen.
Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, lfd. Nr. 1a, zum Entwurf werden gemäß Anlage A2 Ziff. 1 zurückgewiesen.
Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, lfd. Nr. 1d, zum Entwurf wird gemäß Anlage A2 Ziff. 1 gefolgt.
Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, lfd. Nr. 1g, zum Entwurf wird gemäß Anlage A2 Ziff. 1 teilweise gefolgt.

Die Stellungnahmen des Umweltamtes (lfd. Nr. 1.4c, 1.4m, 1.4n), der Unteren Denkmalbehörde (lfd. Nr. 1.16a), der Stadtwerke Bielefeld (lfd. Nr. 2.12a, 2.12b), der Pledoc GmbH (lfd. 2.16a, 2.16b), der Gascade Gastransport GmbH (lfd. Nr. 2.17a, 2.17b), des Landesbüros der Naturschutzverbände NRW (lfd. Nr. 2.37a, 2.37b, 2.37c, 2.37d, 2.37g, 2.37h, 2.37i) zum Entwurf werden gemäß Anlage A2 Ziff. 2 zur Kenntnis genommen.
Die Stellungnahmen des Umweltamtes (lfd. Nr. 1.4f, 1.4i, 1.4j) und der Landwirtschaftskammer NRW (lfd. 2.9a) zum Entwurf werden gemäß Anlage A2 Ziff. 2 zurückgewiesen.
Die Stellungnahmen des Umweltamtes (lfd. 1.4b, 1.4d, 1.4e, 1.4g, 1.4h, 1.4k, 1.4l), der Unteren Denkmalbehörde (lfd. 1.16b), der moBiel GmbH (lfd. Nr. 2.13a), des Landesbüros der Naturschutzverbände NRW (lfd. Nr. 2.37f) zum Entwurf werden gemäß Anlage A2 Ziff. 2 berücksichtigt.
Die Stellungnahmen des Umweltamtes (lfd. 1.4a), des Landesbüros der Naturschutzverbände NRW (lfd. Nr. 2.37e) zum Entwurf werden gemäß Anlage A2 Ziff. 2 teilweise berücksichtigt.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen, zur Begründung und des Gestaltungs- und Nutzungsplanes werden gemäß Anlage A2 / Ziff. 3 beschlossen.
4. Die Stellungnahmen der Eigentümer der Fläche (lfd. Nr.1), des Erschließungsträgers (lfd. Nr.2) und des Umweltamtes (lfd. Nr.3) zur eingeschränkten Beteiligung werden gemäß Anlage A3 zur Kenntnis genommen.
5. 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 wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
6. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB bereitzuhalten.

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.

Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes werden durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen. 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.

Die Kosten betragen im Einzelnen:

Schmutzwasserkanalisation ca. 225.000 €

Regenwasserkanalisation ca. 135.000 €

Folgekosten:

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 1.800.- €.

Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten von rd. 5.500.- € an.

Für die Errichtung der Straßenbeleuchtung fallen ca. 37.000 € an.

Für die Unterhaltung des Spielplatzes (südwestlich des Plangebietes) erhöhen sich die Unterhaltungskosten für die Stadt Bielefeld (Umweltbetrieb) um ca. 1.500 € / a.

Für die o. g. Spielplatzfläche erhöhen sich die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um ca. 270 € / a.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Geförderter Wohnungsbau:

Die vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossene 33 % Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau findet im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine Anwendung:

Der Bebauungsplan unterliegt noch der vorgegangenen Regelung, nach der lediglich 25 % der vorgesehenen Wohneinheiten mit langfristiger Mietbindung vorgesehen sind. Im Plangebiet werden insgesamt ca. 20 neue Wohneinheiten geschaffen: Fünf Wohneinheiten sind für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen.

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

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.

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.:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck – am 01.09.2020 (TOP 23.1) gefasst.

Im Zeitraum von 08.03.2021 bis 08.04.2021 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Im Zeitraum Anfang September bis Mitte Oktober 2020 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf sind in Anlage A unter Ziff. 3 zusammengefasst.

Darüber hinaus wurden drei Fachgutachten, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein Umweltbericht und eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Die Ergebnisse wurden im Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

Zu 2. bis 4.:

Der Entwurfsbeschluss wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 10.05.2022 (vgl. Drucksachen-Nr. 3813/2020-2025) nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Jöllenbeck am 28.04.2022 gefasst. Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde der Entwurfsbeschluss durch eine Nachtragsvorlage durch den Stadtentwicklungsausschuss am 14.06.2022 (TOP 24.1) unter Vorberatung der Bezirksvertretung Jöllenbeck am 02.06.2022 unter der Drucksachenummer 3813/2020-2025/1 ergänzt. Die Entwurfsöffnenlage gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 22.07.2022 - 24.08.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 01.07.2022 um Stellungnahme bis zum 16.08.2022 gebeten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. II/J 39 sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Zum Bebauungsplan wurden aus der Öffentlichkeit im Wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen zu:

- einen Ausschluss fossiler Energieträger
- zum Baustellenverkehrskonzept
- den Firstrichtungen

Die Anregungen sind in ausführlicher Form in Anlage A2 Punkt 1 dargestellt.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden neben allgemeinen und redaktionellen Hinweisen im Wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen zu:

- dem Artenschutz
- dem Landschaftsplan
- dem Pflanzstreifen
- Kompensationsmaßnahmen
- Hinweisen bzgl. Erdarbeiten
- der Abstandsregelungen zu landwirtschaftlichen Flächen
- öffentlichem Personennahverkehr
- den Schutzgütern Tiere und Pflanzen

Die Anregungen sind in ausführlicher Form in Anlage A2 Ziff. 2 dargestellt.

Die von den verwaltungsinternen Fachabteilungen vorgetragene Anregungen und Hinweise wurden, falls erforderlich, in die Planunterlagen aufgenommen. Zum Teil wird den Anregungen und Bedenken nicht gefolgt. Das Ergebnis ist im Einzelnen aus der Anlage A2 Ziff. 3 ersichtlich.

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen haben im Wesentlichen redaktionellen Charakter. Aufgrund einer Stellungnahme, die einen Konflikt zwischen der Ausnutzbarkeit der überbaubaren Fläche und den zu erhaltenden Bäumen aufzeigte, wurde die nördliche Baugrenze im Bereich der beiden Bäume um 1,5 m im Nutzungsplan zurückgenommen. Dies ist eine inhaltliche Anpassung. Aufgrund dieser Änderung wurde in der Zeit vom 29.09.2022 bis zum 13.10.2022 eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden lediglich die betroffene Öffentlichkeit und das betroffene Fachamt beteiligt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Anpassung nicht berührt. Es ist daher kein erneuter Beteiligungsschritt erforderlich. Im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung haben das Umweltamt, der Eigentümer der Fläche und der Erschließungsträger keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Das Ergebnis zur eingeschränkten Beteiligung wird gemäß Anlage A3 zur Kenntnis genommen.

Zu 5. - 6:

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung den 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 gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist anschließend gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen und zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

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 2021 – Stadt Bielefeld¹). Um der Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen, verfolgt die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ die planerische Absicht, im Bereich des Hofes Stannull die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus 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.

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-geschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus geplant. Dabei soll das bestehende 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 die Straße Böckmannsfeld und im Osten an die Straße Düsterfeld angebunden ist.

¹ vgl. Wohnungsmarktbarometer 2021 der Stadt Bielefeld; Seite 2

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 3,0 m breiter Grünstreifen angelegt, um einerseits die vorhandenen Gehölze zu erhalten und andererseits Raum für neue Vegetation zu schaffen.

Darüber hinaus ist eine entwässerungstechnische Anlage (Regenwasserrückhaltung, Wasserfüllung mit Blänken) Teil des städtebaulichen Konzeptes. Diese soll östlich angrenzend an das neue Wohngebiet, nördlich der Straße Düsterfeld, errichtet werden. Der vorhandene Siekbereich soll zur Aufnahme und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Baugebiet umgestaltet werden. Dabei soll die Führung des Sieks naturnah gestaltet werden. Das Regenwasser soll über zwei oder drei Flächen, die aufgrund der vorhandenen Geländesituation kaskadenförmig mit seitlichen Aufweitungen ausgebildet sind, natürlich gedrosselt weitergeführt werden. Im tiefsten Bereich an der Spenger Straße ist, zur Abgabe der Drosselabflussmenge und Weiterleitung in den vorhandenen Durchlass Spenger Straße, eine Drosselvorrichtung vorgesehen.

Umweltprüfung

Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die Auswertung wird in der Anlage E „Umweltbericht“ zusammengefasst dargestellt.

Nach dem Ergebnis der Umweltprüfung gehen von der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 primär Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche und Boden aus. Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft ergab einen Kompensationsbedarf von rund 4.590 m². Der Ausgleich für die Eingriffe erfolgt zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches: Durch Maßnahmen im östlichen Plangebiet ergibt sich eine Aufwertung von rund 2.621 m². Der Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits von rund 1.969 m² soll in Form einer Ackerextensivierung auf einer externen Fläche des städtischen Ersatzflächenpools erfolgen.

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

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.

Beigeordnete(r)

Moss

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A1

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

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

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

Planungsstand: Satzung; März 2023

A2

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

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Übersicht: redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

Planungsstand: Satzung; März 2023

A3

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

Auswertung der eingeschränkten Beteiligungsverfahren gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB

- Pläne zum Entwurf und zur eingeschränkten Beteiligung
- Äußerungen aus der eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit
- Äußerungen aus der eingeschränkten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Planungsstand: Satzung; März 2023

B

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

- Gestaltungsplan
- Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Planungsstand: Satzung; März 2023

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

- Begründung

Planungsstand: Satzung; März 2023

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

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: März 2022

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

- Umweltbericht

Stand: September 2022

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

- Verkehrsgutachten

Stand: Juni 2021