

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	04.09.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss		öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 36 „Wohnen am Nagelholz“ für das Gebiet nördlich der Bargholzstraße, östlich der Straße Nagelholz, südlich des Flurstücks 1814 und westlich der Flurstücke 732, 1735 und 1736 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Stadtbezirk Jöllenbeck -

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Überschlägige Kostenschätzung:

- öffentliche Entwässerungseinrichtungen: ca. 140.000,- € (inkl. MwSt, ohne Bauverwaltungskosten)
- Unterhaltung der Entwässerungsanlagen; ca. 750,- € / Jahr
- Schülerbeförderung : ca. 3.000,- € / Jahr

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

Aufstellungsbeschluss

BV Jöllenbeck 20.06.2013 - TOP 7 – Drucks. 5772/2009-2014,
 BV Jöllenbeck 05.09.2013 - TOP 9 – Drucks. 5772/2009-2014,
 StEA 17.09.2013 - TOP 4.1- Drucks. 5772/2009-2014,
 StEA 05.11.2013 - TOP 4.1- Drucks. 5772/2009-2014.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/J 36 „Wohnen am Nagelholz“ für das Gebiet nördlich der Bargholzstraße, östlich der Straße Nagelholz, südlich des Flurstücks 1814 und westlich der Flurstücke 732, 1735 und 1736 (Gemarkung Jöllenbeck, Flur 5) wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf ist mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplanes einzuholen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a (2) Nr. 2 Satz 3 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

Finanzielle Auswirkungen:

Die Erschließungsmaßnahmen werden durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht. Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen liegen nach einer überschlägigen Kostenschätzung bei etwa 140.000,- € (inkl. MwSt, ohne Bauverwaltungskosten).

Für die Unterhaltung der Anlagen ist mit jährlich etwa 750,- € Kosten zu rechnen. Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten in Höhe von ca. 3.000,- € an.

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 ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. II/J 36 „Wohnen am Nagelsholz“ liegt im nordwestlichen Randbereich des Stadtbezirks Jöllenbeck. Der Umgebungsbereich wird überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen sowie durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 1,8 ha.

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend durch Produktions- und Lagerhallen sowie durch Büro- und Wohngebäude eines ehemals holzverarbeitenden Betriebes geprägt und weist durch diese Nutzungen eine fast vollständige Versiegelung der Fläche auf.

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes gibt es bislang keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Planungsziele

Die gewerbliche Nutzung des ehemals holzverarbeitenden Betriebes wurde bereits im Jahre 2011/2012 aufgegeben. Die Struktur sowie der Zustand der baulichen Anlagen lassen eine Nachnutzung der gewerblichen Anlagen nicht wahrscheinlich erscheinen. Hinzu kommt, dass der Standort bezogen auf den Stadtbezirk Jöllenbeck sowie auch aus gesamtstädtischer Sicht keine lagemäßigen Standortvorteile als Gewerbegebiet aufweist. Darüber hinaus ist die gewerbliche

Nutzbarkeit durch die benachbarte Wohnhausbebauung an der Straße Am Bollhof deutlich eingeschränkt.

Daher soll die gewerbliche Nutzung des Standortes zukünftig nicht weiterverfolgt werden.

Ziel ist es, die bestehenden baulichen Anlagen und die Flächenversiegelungen zurückzubauen und den Standort in Ergänzung der angrenzenden Bebauung wohnbaulich zu entwickeln. Dazu sollen die bislang gewerblich genutzten Flächen vollständig einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Nachverdichtung im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. II/J 36 „Wohnen am Nagelsholz“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Durch die Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 36 „Wohnen am Nagelsholz“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung der ehemaligen Gewerbefläche für Wohnbauzwecke in Form von Einzel- und Doppelhäusern in aufgelockerter Bauweise geschaffen werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der für das geplante Vorhaben in Anspruch zu nehmende Bereich soll im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dar. Die nördlichen Teilflächen des Plangebietes werden als landwirtschaftliche, zur Erholung geeignete Flächen, dargestellt. Gegenüber der im Osten an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung wird ein Hinweis auf Beachtung des Immissionsschutzes gegeben.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ soll der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel ist die Darstellung einer „Wohnbaufläche“.

Da es sich hierbei um die Weiterentwicklung brachgefallener Flächen handelt, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 36 "Wohnen am Nagelsholz" nicht beeinträchtigt.

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck - am 05.11.2013 gefasst.

Abweichend von den Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB sollte die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 (1) BauGB auf der Grundlage der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchgeführt werden.

Im Januar 2014 erfolgte daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt in der Zeit vom 06.01.2014 bis zum 24.01.2014 eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 15.01.2014 ein Unterrichtungs- und

Erörterungstermin. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

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. Ebenso wurde die Artenschutzprüfung durchgeführt.

Der Bauleitplan ist nunmehr als Entwurf zu beschließen und für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB einzuholen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage

A

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

- Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

B

Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

(beabsichtigte Berichtigung Nr. 1/2014 „Wohnbaufläche Am Nagelsholz“)

C

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 36 „Wohnen am Nagelsholz“

- Bebauungsplan Entwurf – Gestaltungsplan
- Bebauungsplan Entwurf – Nutzungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 36 „Wohnen am Nagelsholz“

D

- Begründung

E**Artenschutzprüfung zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 36
„Wohnen am Nagelsholz“**