Amt, Datum, Telefon

600.42 Bauamt, 21.05.2015, 51- 3820

Drucksachen-Nr.

1571/2014-2020

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	18.06.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	23.06.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V 8 "Wohnen an der Loheide" für das Gebiet östlich und südlich der Engerschen Straße, westlich der Loheide und der angrenzenden Flurstücke 366, 367 und 628 sowie nördlich der Flurstücke 598, 626 und 648 in Flur 1, Gemarkung Vilsendorf - Stadtbezirk Jöllenbeck -
Beschluss zur Einleitung der Bauleitplan-Verfahren:
- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und
- Änderungsbeschluss Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld im Parallelverfahren,
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4 (1) BauGB

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Mittel- und langfristig Kosten für Pflege und Unterhalt öffentlicher Erschließungs- und Grünflächen

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

Keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“ für das Gebiet östlich und südlich der Engerschen Straße sowie westlich der Loheide und der Flurstücke 366, 367, 628 sowie nördlich der Flurstücke 598, 626, 648 in der Flur 1 (Gemarkung Vilsendorf) ist gemäß §§ 1 und 2 BauGB aufzustellen (Erstaufstellung). Für die genauen Grenzen ist die im Abgrenzungsplan in Anlage B mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern (239. Änderung „Wohnen an der Loheide“). Der Änderungsbereich ist aus Anlage A ersichtlich.
3. Dem Vorentwurfskonzept des Bebauungsplans Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“ wird als Grundlage für die weiteren Planungsarbeiten zugestimmt.

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

4.

Die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan Nr. II/V 8 und für die FNP-Änderung sind gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sollen auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Erstaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist geschlossen worden. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten wie schallgutachterliche Untersuchungen und artenschutzrechtliche Prüfung.

Darüber hinaus sind auch die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen zu einem wesentlichen Teil durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB wird im weiteren Verfahren erarbeitet und ist bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen. Langfristig fallen für Unterhalt und Pflege der öffentlichen Erschließung Kosten für die Stadt Bielefeld an.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1. und 3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Betriebsstandort eines Bielefelder Familienunternehmens und ergänzende Randbereiche, die bisher nicht gewerblich durch das Unternehmen genutzt worden sind (Betriebsleiterwohnhaus, aufgegebenes Wohnhaus an der Engerschen Straße, Reserveflächen etc.). Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen mit schwieriger Erschließungssituation und angrenzender Wohnbebauung ist eine weitere, langfristig gesicherte Entwicklung des Betriebs am heutigen Standort nur noch schwer umzusetzen. Das Unternehmen strebt vor diesem Hintergrund die Verlagerung an einen besser geeigneten gewerblichen Standort im Stadtgebiet Bielefeld an. Auf dem Firmengelände soll als Folgenutzung eine den örtlichen Rahmenbedingungen angepasste Entwicklung als Wohngebiet erfolgen.

Das Plangebiet mit knapp 2,3 ha Größe liegt am nördlichen Rand des Siedlungszusammenhangs der Ortslage Schildesche, ist jedoch administrativ dem Stadtbezirk Jöllenbeck angegliedert. Der Geltungsbereich wird im Westen und Norden durch die Engersche Straße (L 557), im Osten durch ein Hotel, einzelne Wohngebäude und durch die Straße Loheide sowie im Süden durch Wohnbebauung und durch die Seniorenwohnanlage zwischen Loheide und Engerscher Straße begrenzt.

Die zu überplanende Fläche liegt in einer Entfernung von rund 600 m zum Ortskern Schildesche und von rund 300 m zum Obersee. Das städtebauliche Umfeld an der Straße Loheide ist durch umfangreiche Wohnbebauung mit einer Seniorenwohnanlage und mit Einzelhäusern, aber auch mit Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern geprägt. Im Nordosten schließt ein expandierender Hotel- und Restaurantbetrieb an.

Übergeordnete planerische Zielsetzung ist somit die Schaffung einer angemessenen Wohnfolgenutzung mit maßvoller Verdichtung als Fortführung der bereits an der Loheide bestehenden Wohnbebauung bei gleichzeitiger Verbesserung des Angebots an unterschiedlichen Wohnformen in den Stadtbezirken Jöllenbeck und Schildesche. Eine (klein-)gewerbliche Folgenutzung oder eine andere Sondernutzung wie Einzelhandel oder Freizeitnutzungen wären an diesem Standort aufgrund der Wohnnachbarschaft und der eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten städtebaulich, verkehrlich und immissionsschutzfachlich nicht sinnvoll.

Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V 8 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Folgenutzung und die künftige städtebauliche Ordnung der im Siedlungsgrundriss liegenden bisherigen Gewerbe- und Reservefläche getroffen werden. Die umgebende Wohnnutzung, die günstige Lage in fußläufiger Entfernung zum Ortskern Schildesche und die Nachbarschaft zum Naherholungsbereich Obersee sowie zur offenen Landschaft sprechen insgesamt für die Entwicklung der Fläche als kleines Wohnquartier. Hierdurch kann auch ein Beitrag zur Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen im Stadtbezirk geleistet werden. Zu berücksichtigen ist allerdings auch die stark befahrene Engersche Straße (L 557), die das Gebiet im Westen und Norden begrenzt und hier jeweils umfassende Schallschutzmaßnahmen für die randlichen Bauzeilen zum Schutz vor Straßenverkehrsemissionen erfordert.

Verschiedene Projektentwickler haben in den letzten Jahren Plankonzepte vorbereitet, die i.W. auf einer relativ hohen Verdichtung mit Geschosswohnungsbauten basierten. Diese Vorschläge entsprachen jedoch nicht den Rahmenbedingungen im Umfeld und den Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld für den Planbereich. Vor diesem Hintergrund sind im Jahr 2014 durch den Eigentümer in Zusammenarbeit mit einem Vorhabenträger neue Planvorstellungen mit i.W. Ein- und Zweifamilienhäusern sowie mit einer Baugruppe im Norden erarbeitet worden, die zugleich schallabschirmend wirken kann. Angestrebt wird eine hochwertigere Objektplanung mit einer insgesamt homogenen Formensprache und Materialität im Plangebiet.

Der vorgeschlagene Geltungsbereich ergibt sich aus den örtlichen Gegebenheiten. Verbindlich ist die im Abgrenzungsplan in Anlage B mit blauer Farbe gekennzeichnete Grenze des räumlichen Geltungsbereichs im Sinne des § 9(7) BauGB (Planungsstand Vorentwurf).

Diese als Vorentwurf vorliegende städtebauliche Rahmenplanung soll als Grundlage für die Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens und für die Abstimmung der grundsätzlichen Planungsziele für die Wohnbaulandmobilisierung an der Loheide dienen und ist im Laufe des Planverfahrens weiter zu entwickeln. Einzelheiten zum Plankonzept, zu Grundstückszuschnitten und Gebäudekubaturen sowie zur Baugestaltung sind im Planverfahren weiter auszuarbeiten und mit den fachlich und politisch Beteiligten abzustimmen.

Zu 2.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der Bereich zwischen Loheide und Engersche Straße einschließlich der hier bereits vorhandenen umfassenden Wohnbebauung und des Seniorenzentrums noch als *gewerbliche Baufläche* dargestellt. Die Engersche Straße (L 557) ist Teil des Straßennetzes I. und II. Ordnung und damit als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße in den FNP aufgenommen worden. Der Verlauf der Engerschen Straße ist nicht wie heute ausgebaut als T-Kreuzung mit der Vilsendorfer Straße dargestellt, sondern überlagert mit einer Kurvenführung und untergeordneter Einmündung der Vilsendorfer Straße im Nordwesten teilweise die Plangebietsfläche. Nach Mitteilung von Straßen.NRW bestehen hier aber keine Umbau-Absichten für den Knotenpunkt L 557 / L 855 mehr.

Die bisher dargestellte *gewerbliche Baufläche* entspricht in erheblichem Umfang nicht dem Bestand und kann auch nicht mehr sinnvoll langfristig umgesetzt werden. Zur Umsetzung der o.g. Planungsziele wird somit auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Vorgeschlagen wird daher die 239. FNP-Änderung „Wohnen an der Loheide“, die zweckmäßig und aus Gründen der Zeitersparnis im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. II/V 8 gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt werden soll. Der Vorentwurf der FNP-Änderung ist in Anlage A beigefügt. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung geht über den Bebauungsplan Nr. II/V 8 hinaus und umfasst den gesamten bisher als *gewerbliche Baufläche* dargestellten Bereich. Dieser Bereich soll künftig i.W. als *Wohnbaufläche* dargestellt werden, ggf. kommt für den Randbereich Loheide mit dem Hotelbetrieb im Nordosten auch eine gemischte Baufläche in Frage.

Zu 4.

Es wird vorgeschlagen, auf Grundlage der vorgestellten Vorentwurfsplanungen für den Bebauungsplan Nr. II/V 8 und für die zugehörige 239. FNP-Änderung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchzuführen, um die weiteren Abwägungsmaterialien für das Planverfahren zu sammeln. Umfang und Inhalt der Umweltprüfung und ergänzender fachgutachterlicher Untersuchungen sind nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses und Zustimmung zu den grundlegenden Planinhalten im Verfahren weiter abzustimmen. Für die FNP-Änderung wird ein eigenständiger Umweltbericht erforderlich, da die FNP-Änderung über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/V 8 hinausgeht (siehe 2.).

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A	**239. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld „Wohnen an der Loheide“** • Änderungsbereich und Begründung Planungsstand: Vorentwurf, Mai 2015
B	**Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“** • Übersichtspläne, Planzeichnungen und Legende • Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung Planungsstand: Vorentwurf, Mai 2015