

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Jöllenbeck</b>	18.06.2015	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	23.06.2015	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	25.06.2015	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

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

### **Beschluss über Stellungnahmen Satzungsbeschluss**

#### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

#### 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
- Unterhaltung des Spielplatzes an der Grundschule Dreckerheide nach der Aufwertung: ca. 1.900 €/Jahr
- Miet- und Pachtzahlungen für den Spielplatz an der Grundschule Dreckerheide nach der Aufwertung: ca. 340 €/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,

E n t w u r f s b e s c h l u s s

BV Jöllenbeck 04.09.2014 - TOP 9 – Drucks. 0110/2014-2020,

StEA 21.10.2014 - TOP 23.1- Drucks. 0110/2014-2020.

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

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB werden gemäß **Anlage A** zur Kenntnis genommen.
2. Den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB
  - unter lfd. Nr. 1 wird nicht stattgegeben
  - unter lfd. Nr. 2 wird teilweise stattgegeben
  - unter lfd. Nr. 3 wird zum Teil stattgegeben, zum Teil nicht stattgegeben (s. **Anlage B**, Tabelle 2).
3. Den Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
  - unter lfd. Nr. 1 wird nicht stattgegeben,
  - unter lfd. Nr. 2 wird zum Teil stattgegeben, zum Teil nicht stattgegeben,
  - unter lfd. Nr. 3 wird stattgegeben (s. **Anlage B**, Tabelle 1).
4. Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung werden gemäß **Anlage B** (Punkt 3) beschlossen.
5. Der Bebauungsplan Nr. II/J 36 „Wohnen am Nagelsholz“ für das Gebiet nördlich der Bargholzstraße, östlich der Straße Nagelsholz, südlich des Flurstücks 1814 und westlich der Flurstücke 732, 1735 und 1736 (Gemarkung Jöllenberg, Flur 5) wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
6. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 (3) BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen und mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.
7. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird zur Kenntnis genommen.

### **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.

Zur Kompensation des Spielflächenbedarfes soll der südöstlich des Plangebietes an der Grundschule Dreekerheide gelegene Spielplatz aufgewertet werden. Die sich dadurch erhöhenden Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetrieb betragen ca. 1.900 €/Jahr und für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb ca. 340 €/Jahr.

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 ist durch ein Planungsbüro erarbeitet worden. 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 Erstaufstellung 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 Westen 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“. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Informationen zur Anpassung des Flächennutzungsplanes sind in der Beschlussvorlage (**Anlage E**) dargestellt.

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

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen (**Anlage A**) 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 erfolgte eine Artenschutzprüfung und es wurde ein schalltechnisches Gutachten sowie eine gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen der Biogasanlage und dem Schweinemastbetrieb erstellt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.10.2014, nach Beratung durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck am 04.09.2014, den Entwurfsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan wurde im Anschluss im Zeitraum vom 21.11.2014 bis zum 22.12.2014 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden im Zeitraum vom 05.11.2014 bis einschließlich 17.12.2014 beteiligt.

Im Rahmen der Offenlegung wurden zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. II/J 36 „Wohnen am Nagelsholz“ Stellungnahmen von der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben. Die wesentlichen Inhalte dieser Stellungnahme sind zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung in der **Anlage B** der Beschlussvorlage wiedergegeben.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde die o. a. gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen rechnerisch – basierend auf den genauen Angaben zu den Tierbestandszahlen und der Biogasanlage von der Stadt Bielefeld und der Bezirksregierung Detmold – vertieft und aktualisiert. Zudem wurden gegenüber dem Entwurf die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan geringfügig geändert, ergänzt bzw. konkretisiert. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um ergänzende Hinweise und Erläuterungen in der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan. Sie dienen der Klarstellung und dem besseren Verständnis und betreffen nicht die Grundzüge der Planung.

Der Bebauungsplan Nr. II/J 36 „Wohnen am Nagelsholz“ mit den textlichen Festsetzungen (**Anlage C**) und der Begründung (**Anlage D**) ist nunmehr als Satzung zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

Die Information der Verwaltung über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a BauGB (beabsichtigte Berichtigung Nr. 1/2014 „Wohnbaufläche Am Nagelsholz“) ist zur Kenntnis zu nehmen (**Anlage E**).

Löseke  
Stadtkämmerer

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

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

**C****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 36 „Wohnen am Nagelsholz“  
Satzung (Stand April 2015)**

- Gestaltungsplan
- Nutzungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

**D****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 36 „Wohnen am Nagelsholz“  
Satzung (Stand April 2015)**

- Begründung

**E****Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der  
Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 1/2014 „Wohnbaufläche Am  
Nagelsholz“)****F****Geruchs-Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. II/J 36  
„Wohnen am Nagelsholz“ der Stadt Bielefeld**