

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	19.05.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	24.05.2016	öffentlich

<b>Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)</b>	
<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 "Wohnen südwestlich der Kreuzung im Bergsiek/Mondsteinweg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB</b></p> <p><b>- Stadtbezirk Jöllenbeck -</b></p> <p><b>- Aufstellungsbeschluss</b></p>	
<b>Betroffene Produktgruppe</b>	
11 09 02 Teilräumliche Planung	
<b>Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen</b>	
Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss	
<b>Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan</b>	
Keine	
<b>Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)</b>	
Keine	
<b>Beschlussvorschlag:</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Bebauungsplan Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ (Flurstücke 113 (tlw.), 252, 538, 753, 796, 1222, 1251, 1258, 1273, 1274, 1412, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1573, 1574, 1575, 1576, 1578, 1579 (tlw.), 1615, 1662 sowie 1663, Flur 2 der Gemarkung Theesen), wird gemäß 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) neu aufgestellt.</li> <li>2. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan in blauer Farbe eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.</li> <li>3. Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.</li> </ol>	
<b>Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)</b>	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt. Gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB ist bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

### **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.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 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 Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ liegt im Stadtteil Theesen im Bezirk Jöllenneck. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Im Bergsiek“ und im Osten durch den Mondsteinweg begrenzt. Südlich und westlich grenzen Wohn- und Gewerbenutzungen an. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung umfasst die Flurstücke 113 (tlw.), 252, 538, 753, 796, 1222, 1251, 1258, 1273, 1274, 1412, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1573, 1574, 1575, 1576, 1578, 1579 (tlw.), 1615, 1662 sowie 1663, Flur 2 der Gemarkung Theesen. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,6 ha.

Das Plangebiet ist durch eine überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnhausbebauung geprägt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße „Im Bergsiek“ im Norden sowie dem Mondsteinweg im Osten und von der Theesener Straße im Süden.

Die nördlich des Plangebietes gelegenen Flächen sind durch eine drei- bis fünfgeschossige, in Teilen siebengeschossige Wohnhausbebauung geprägt. Östlich des Plangebietes befinden sich ein Landwirtschaftsbetrieb sowie ein Friedhof. Die Flächen südlich des Plangebietes weisen überwiegend eine aufgelockerte Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen auf. Die westlich des Plangebietes gelegenen Flächen werden größtenteils gewerblich genutzt und werden durch eine Bebauung mit überwiegend einem, teilweise 2 Vollgeschossen geprägt. Hier finden sich gemischte Dienstleistungsnutzungen sowie ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb.

#### Planungsziele

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/T 4 „Im Bergsiek“. Die planerische Absicht besteht nunmehr darin, einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im Blockinnenbereich mit Wohnbebauung zu schaffen. Andererseits sollen für die übrigen Flächen im

Plangebiet die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen derzeitigen Nutzungen angepasst werden. So wurden Baugenehmigungen auf, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten, Grünflächen im Rahmen des Wohnbauleichterungsgesetzes erteilt. Ebenfalls wurden im nordöstlichen, östlichen und westlichen Bereich des Plangebietes Genehmigungen abweichend von den festgesetzten überbaubaren Bereichen erteilt. Um die derzeitigen Nutzungen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich zu sichern, sollen sich daher die Festsetzungen an der Bestandssituation orientieren.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ notwendig.

### Verfahren

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung im Bergsiek / Mondsteinweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sein.

### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Die Festsetzungen der Bebauungsplanaufstellung entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

### Übersicht der Beschlussvorlage

**A**

#### **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“**

- Bestandsplan
- Bebauungsplan Vorentwurf – Nutzungsplan
- Bebauungsplan Vorentwurf – Gestaltungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

**B****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“**

–Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung