Amt, Datum, Telefon

600.42 Bauamt, 26.05.2017, 51-3260

Drucksachen-Nr.

4914/2014-2020

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	22.06.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	27.06.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ J32 "Peppmeierssiek" für das Gebiet nördlich der Straße Peppmeierssiek, östlich der Flurstücke 1003, 832, 921, 942, 943, 944, 922 und südlich des Bachlaufes Jölle gem. § 2 (1) BauGB sowie 227. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnbaufläche Peppmeierssiek" im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB
- Stadtbezirk Jöllenbeck -

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Beförderungskosten Schulkinder 2.500 € /Jahr, Unterhaltung der Entwässerung 700 €/Jahr

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

BV Jöllenbeck, 21.06.2012 TOP 7, StEA 03.07.2012, TOP 23.1, Drucks.-Nr.4253/2009-2014
BV Jöllenbeck, 05.09.2013 TOP 8; StEA 17.09.2013, TOP 22.2, Drucks.-Nr.4253/2009-2014
BV Jöllenbeck, 27.11.2014 TOP 8; StEA 20.01.2015, TOP 16.1, Drucks.-Nr.0525/2014-2020
BV-Jöllenbeck, 19.05.2016 TOP4.4, Sachstandsinformation

Hinweis: Bei der Umsetzung der Planung entstehen ca. 14 neue Wohneinheiten, von denen keine öffentlich gefördert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ für das Gebiet nördlich der Straße Peppmeierssiek, östlich der Flurstücke 1003, 832, 921, 942, 943, 944, 922 und südlich des Bachlaufes Jölle wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.

2. Die 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen

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

3.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der 227. Flächennutzungs-planänderung ist mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Dies ist ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

4. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes und dem Entwurf der 227. Flächennutzungsplanänderung einzuholen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.)

Die Bezirksvertretung Jöllenbeck und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld haben am 05.09.2013/17.09.2013 den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 32 „Peppmeierssiek“ sowie für die 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ im Parallelverfahren auf Grundlage der Vorentwurfsunterlagen beraten und die Beschlüsse zur Einleitung der Bauleitplanverfahren sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß BauGB gefasst.

Ein Unterrichtungs- und Erörterungstermin für die Öffentlichkeit wurde daraufhin am 16.10.2013 in der Realschule Jöllenbeck, Dörpfeldstraße 8 durchgeführt. Weiterhin hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über den Planungsstand vom 07.10.2013 bis zum 25.10.2013 durch Einsichtnahme in die Unterlagen im Bauamt sowie im Bezirksamt Jöllenbeck zu informieren. Zudem bestand die Möglichkeit schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 10.10.2013 bis einschließlich 20.11.2013 durchgeführt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte vorgetragenen Stellungnahmen sind in den folgenden Tabellen zusammengefasst worden. Um die Nachvollziehbarkeit in der Beschlussvorlage zu erleichtern, erfolgt die Nummerierung der Stellungnahmen in den Tabellen unter Punkt A.1 fortlaufend.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie aus der Behördenbeteiligung wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet.

Aus der Öffentlichkeit wurden im Wesentlichen Fragen, Anregungen und Hinweise zum Umweltbericht, Baustellen-, Begegnungs- und Durchgangsverkehr, zur Bauzeit, Verkehrssicherheit, Verkehrsführung, zu den vorgetragenen Belastungszahlen, zu Straßenschäden, Parkflächen und Kosten gestellt. Diese wurden im Rahmen des Erörterungstermins teilweise beantwortet. In der Veranstaltung unbeantwortete Fragen wurden als Prüfauftrag im Rahmen der Abwägung behandelt und schriftlich in der Vorlage beantwortet. Weiterhin sind mehrere schriftliche Stellungnahmen eingegangen, die bereits die o.g. Themen beinhalteten. Diesen Anregungen wird teilweise gefolgt. Alle Details zur Behandlung der eingegangenen Anregungen sind der Anlage A zu entnehmen.

Weiterhin wurden Hinweise zur Entwässerung vorgebracht. Diese werden entsprechend in der Begründung aufgeführt. Von den Ver- und Entsorgungsträgern wurde auf die Notwendigkeit hingewiesen, Trassen für die verschiedenen Leitungen zu sichern. Hierzu wurde im Bereich der westlichen Flächen sowie im Bereich des Wendehammers, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Weiterhin haben die Behörden ergänzend Anregungen und Hinweise zur technischen und verkehrlichen Erschließung, Energieeffizienz, zum Spielflächenbedarf, Arten-, Boden- und Umweltschutz sowie zu Kosten- und Folgekosten vorgetragen.

Darüber hinaus wurden neben den inhaltlichen Anregungen redaktionelle Änderungen und Ergänzungen aufgenommen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden auf Grundlage der Anregungen angepasst und die entsprechenden Inhalte in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet. Zu den einzelnen Inhalten wird dazu auf die Anlage A (Abwägungsmatrix) der Vorlage verwiesen.

Zwischenzeitlich wurden ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Bodenuntersuchung vom Investor in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen jetzt vor. Der Artenschutzgutachter schlägt Maßnahmen vor, um gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine Betroffenheit (Schädigung, Tötung etc.) der hier vorkommenden Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus und Zwergfledermaus sowie dem Feldsperling auszuschließen. Die Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

Aus der Sicht des Bodengutachters lassen die Böden keine umweltrelevante Mobilisation der Schadstoffe aus den Böden erwarten, die aus einem mit Bodenaushub verfüllten Siek resultieren. Der Bodengutachter konnte für die untersuchten Parameter im Boden nur geringe bis leicht erhöhte Konzentrationen feststellen.

Es wurde vom Gutachter im Ergebnis die Verträglichkeit einer wohnbaulichen Nutzung ohne Einschränkungen nachgewiesen. Ein Erfordernis zu möglichen Maßnahmen in Bezug auf den Boden besteht somit nicht. Zu den genauen Inhalten wird auf die Anlage C verwiesen.

Im Ergebnis wird vorgeschlagen, die Planunterlagen als Entwurf zu beschließen.

Zu 2./3./4.)

Wenn die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 32 „Peppmeierssiek sowie die 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ im Parallelverfahren als Entwurf beschlossen wird, werden die Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB einschließlich der umweltbezogenen Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung können die Planunterlagen von jedermann eingesehen sowie Hinweise und Anregungen zu der Planung vorgetragen werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgen.

Kurzfassung der Planungsziele:

Planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Der südwestliche Teil des Plangebietes - die zu Wohnzwecken genutzte ehemalige Hoffläche liegt, derzeit im Geltungsbereich der seit 1981 rechtsverbindlichen Satzung Nr. 014 „Örken“. Diese weist für den betreffenden Bereich des Plangebietes reines Wohnen aus. Hier wurde der Bereich östlich der Straße „Örkenweg“, nördlich der Straßen „Im Örken“ und „Peppmeierssiek“ und südlich des Bachlaufes Jölle, in die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils einbezogen. Ziel der Satzung war die Weiterentwicklung der dort bereits vorhandenen Wohn- und Siedlungsstruktur.

Planungsziele und Planinhalte

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 32 „Peppmeierssiek sowie der 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ im Parallelverfahren werden eine bislang zu Wohnzwecken genutzte ehemalige Hofstelle sowie angrenzende Grün- und Freiflächen überplant. Wesentliches Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die Arrondierung der vorhandenen Siedlungsfläche und der Abschluss der Siedlungsentwicklung gegenüber der Landschaft. Das Plangebiet bildet bislang eine Lücke innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortslage Jöllenbeck. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen sowie die Nähe zu Grün- und Erholungsflächen qualifizieren den Standort als zukünftiges Wohngebiet. Dazu soll die Art der baulichen Nutzung entsprechend heutiger Zielvorstellungen in ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO geändert werden. Weiter sollen die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke erhöht und die Erschließung für diesen Teilbereich geregelt werden.

Dazu sollen die Nutzungsmaße angepasst, die überbaubaren Flächen neu geordnet und insgesamt mehr Baumöglichkeiten geschaffen werden. Somit wird auf eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden abgezielt. Aus städtebaulicher Sicht ist die angestrebte, maßvolle Nachverdichtung und Ergänzung eines bestehenden Wohngebiets grundsätzlich sinnvoll. Um die ergänzende Bebauung entsprechend den genannten Zielen umzusetzen, soll der Bebauungsplan Nr. II/J 32 „Peppmeierssiek sowie die 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ daher neu aufgestellt werden.

Durch ergänzende Vorgaben zu den Gebäudehöhen und Vorgabe der überbaubaren Grundstücksflächen trägt die Planung dazu bei, dass sich die geplante Bebauung verträglich in die umgebenden kleinteiligen, aufgelockerten Bebauungsstrukturen einfügt.

Es ist vorgesehen die rückwärtigen privaten Flächen über einen befahrbaren Wohnweg inkl. Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug von der Straße Peppmeierssiek im Südwesten zu erschließen.

Belange des Wohnens

Seit Jahren besteht auch in Bielefeld eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht 2016 (S. 10) bis 2019 kaum entspannen.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat dazu am 17.11.2016 Folgendes beschlossen:

„In allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen wird künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden."

Dieser Beschluss unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung, die das Leitbild der sozialen Mischung beinhaltet. Der soziale Wohnungsbau wird dadurch gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt, statt ihn an einer Stelle konzentriert vorzusehen. Darüber hinaus werden alle Marktteilnehmer/-innen gleich behandelt, da zukünftig jeder Bebauungsplan betroffen sein soll.

Entsprechend der Empfehlung des StEA vom 31.01.2017 ist der Ratsbeschluss ein Grundsatzbeschluss, von dem in begründeten Fällen abgewichen werden kann. Hierbei können insbesondere soziale Belange (z.B. bereits überdurchschnittlich hoher Anteil an Sozialwohnungen, Migranten oder sozialen Randgruppen im Quartier) oder städtebauliche Gründe in Betracht kommen.

Bei diesem Bebauungsplan soll eine Ausnahme zugelassen werden, da die städtebauliche Situation der näheren Umgebung eine Prägung aufweist, die mehrgeschossigen Wohnungsbau funktional wie stadtgestalterisch als Fremdkörper erscheinen lassen würde.

Es handelt sich hier nur um eine kleine bisher freigebliebene Fläche, auf der 14 zusätzliche WE entstehen sollen. Sie befindet sich am Siedlungsrand von Jöllenbeck an der Grenze zur freien Landschaft. Nicht nur die nähere, sondern auch die weitere Umgebung ist geprägt von kleinen freistehenden Einfamilienhäusern, überwiegend mit Satteldach (Einzel- und Doppelhäuser; ein- bis zweigeschossig). Aus städtebaulichen Gründen sieht die Planung hier zur Abrundung und nach den Kriterien des Sich-Einfügens ebenfalls kleine, freistehende Einfamilienhäuser vor.

Aus funktionaler Sicht sind die Entfernungen zum nächsten zentralen Bereich mit Lebensmittelmarkt etc. sowie der nächsten Bushaltestelle relativ groß und nicht optimal.

Mietwohnungsbau in Mehrfamilienhäusern würde sich an dieser Stelle nicht harmonisch in das Stadtgefüge einfügen.

Eine Ausnahme von der sogenannten 25%-Quote soll deshalb zugelassen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Nachverdichtung im Ortsteil Jöllenbeck innerhalb eines bestehenden Wohngebietes. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Bebauungsplanaufstellung wird durch ein externes Planungsbüro

erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Für erforderliche Erschließungsmaßnahmen soll mit dem Investor ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden. Die Kosten sollen durch den Investor getragen werden.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen Einrichtungen betragen laut Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld ca. 80.000,-€ (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten)

SWK: ca. 40.000,-€

RWK: ca. 40.000,-€

Für die Unterhaltung entstehen Folgekosten von jährlich ca. 700.-€

Durch die geplante Arrondierung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen, welcher zum Satzungsbeschluss durch das Umweltamt der Stadt Bielefeld zu benennen ist. Dieser ist durch die Aufwertung des östlich an das Plangebiet grenzenden kombinierten Spiel-/ Bolzplatz zu kompensieren. Die Kosten hierfür sind durch den Investor zu tragen.

Nach dem heutigen Stand (rd. 480€/a/Kind) entstehen für rund fünf Kinder, die die weiterführenden Schulen Gymnasium und Gesamtschule besuchen, zusätzliche Fahrtkosten von rund 2.500 € pro Jahr.

Weitere unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Bebauungsplanneuaufstellung nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Verfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ erfolgt als Bebauungsplan gemäß § 2 (1) BauGB. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wurde zum Entwurf der Planung ausgearbeitet und Planunterlagen beigefügt.

Moss

Beigeordneter

Bielefeld, den

A	**Teil A** **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ und die 227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ (Stand Mai 2017)** – Nutzungsplan Vorentwurf (Verkleinerung) – Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

B	**Teil B** **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ (Stand Mai 2017)** – Bebauungsplan-Entwurf, Nutzungsplan – Angabe der Rechtsgrundlagen – Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

C	**Teil C** **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ (Stand Mai 2017)** – Begründung zum Entwurf

D	**Teil D** **227. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Peppmeierssiek“ im Parallelverfahren (Stand Mai 2017)**

E	**Teil E** **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“ (Stand Mai 2017)** – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

F	**Teil F** **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“** **(Stand Mai 2017)** – Umweltbericht

G	**Teil G** **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J32 „Peppmeierssiek“** **(Stand Mai 2017)** – Bodengutachten