

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Jöllenbeck</b>	25.01.2018	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	30.01.2018	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	08.02.2018	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 "Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a 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:

- Schülerbeförderung: ca. 3.500 € / Jahr
- öffentliche Entwässerungseinrichtungen ca. 40.000 € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten)
- Unterhaltung der Entwässerungseinrichtungen: ca. 175 € / Jahr
- erhöhende Kosten für die Unterhaltung des Spielplatzes südlich der Turmalinstraße durch dessen Aufwertung: ca. 950 € / Jahr
- erhöhende Miet- und Pachtzahlungen für den Spielplatz: ca. 170 € / Jahr

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

Aufstellungsbeschluss: BV Jöllenbeck, 19.05.2016, TOP 8  
StEA, 24.05.2016, Ö 15.1, Drucksachen-Nr. 3092/2014-2020

Entwurfsbeschluss: BV Jöllenbeck, 18.05.2017, TOP 6  
StEA, 23.05.2017, Ö 21.1, Drucksachen-Nr. 4632/2014-2020

**Hinweis:**

Bei Umsetzung der Planung können ca. 14-16 Wohneinheiten entstehen, davon ca. 8 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Äußerungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. II/T 9 werden gemäß Anlage A1 zur Kenntnis genommen.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

2. Den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. II/T 9 (Ifd. Nr. 1 - 2) wird gemäß der Anlage A2 Pkt. 1 nicht gefolgt (Ifd. Nrn. 1, 2a, 2b, 2c).
3. Den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. II/T 9 (Ifd. Nr. 1 - 9) wird gemäß der Anlage A2 Pkt. 2
  - gefolgt (Ifd. Nrn. 2b, 8)
  - als Hinweis zur Kenntnis genommen (Ifd. Nrn. 3, 4)
  - nicht gefolgt (Ifd. Nr. 9).
 Für die Ifd. Nrn. 1, 2a, 5, 6, 7 ist keine Abwägung notwendig.
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. II/T 9 werden gemäß der Anlage A2 Pkt. 3 beschlossen.
5. Der Bebauungsplan Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ wird mit der Begründung gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
6. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 40.000 € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten).

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 175 €.

Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten von rd. 3.500 € an.

Die sich, durch die Aufwertung des Spielplatzes südlich der Turmalinstraße, erhöhenden Kosten für dessen Unterhaltung durch den Umweltbetrieb betragen ca. 950 € / Jahr und für die Miet- und Pachtzahlung des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb ca. 170 € / Jahr.

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 Kostenübernahme ist in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### Zu 1.:

Am 24.05.2016 (vgl. Drucksachen-Nr. 3092/2014-2020) wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ und die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

Im Juli / August 2016 erfolgte daraufhin die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB. Hierzu konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt in der Zeit vom 04. Juli 2016 bis einschließlich 05. August 2016 eingesehen werden. Im Zeitraum Anfang Juni bis Mitte Juli 2016 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen sind in der Anlage A1 dargestellt und wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

#### Zu 2. und 3.:

Nach Auswertung der Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Am 23.05.2017 (vgl. Drucksachennummer 4632/2014-2020) wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Jöllenbeck am 18.05.2017 gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.07.2017 bis einschließlich 30.08.2017 sind 2 Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Die Anregungen sind in **Anlage A2 unter Punkt 1** dargestellt. Die Anregungen betreffen die Erweiterung des Geltungsbereiches und der überbaubaren Flächen Richtung Osten. Den Anregungen wird nicht gefolgt, da der geplante östliche Anbau an das Wohngebäude auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 sowie des an den östlichen Geltungsbereich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. II/T 4 insgesamt möglich ist. Eine Benachteiligung des Einwenders tritt durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 nicht ein, der Handlungsspielraum für bauliche Erweiterungen wird sogar vergrößert.

Ebenso werden Anregungen gegen die geplante Nachverdichtung im WR1 geäußert. Den Anregungen wird nicht gefolgt, da sich die Festsetzungen für das geplante Mehrfamilienhaus an der umliegenden Wohnbestandsbebauung orientieren, die ebenfalls durch mehrgeschossigen Wohnungsbau geprägt ist. Ebenso sind keine negativen Licht-/ Sichtbeeinträchtigungen durch die Neubebauung im WR1 zu erwarten. Da die, durch die Artenschutzprüfung ermittelten, Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, werden ebenfalls keine Verbotstatbestände durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ausgelöst. Insgesamt soll somit durch die Schaffung von neuem Wohnraum der steigenden Wohnraumnachfrage in Bielefeld nachgekommen werden.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden in der Zeit vom 06.06.2017 bis einschließlich 18.07.2017 Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg bzgl. des inzwischen erloschenen Erlaubnisfeldes Herford sowie der Bezirksregierung Detmold bzgl. der Thematik der Niederschlagswasserbeseitigung vorgetragen und in der Begründung bzw. den „Sonstigen Hinweisen“ entsprechend berücksichtigt. Ebenfalls sind Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH sowie der Unitymedia GmbH vorgetragen worden, die jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung betreffen.

Darüber hinaus ist eine Stellungnahme des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland bzgl. des Untersuchungsumfanges der Artenschutzprüfung eingegangen. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Worst-Case-Betrachtung aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der überwiegend wohnbaulichen Nutzung als ausreichend erachtet wurde.

Die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen sind in **Anlage A2 unter Punkt 2** dargestellt.

Ansonsten sind weder Bedenken noch Anregungen geäußert worden. Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. II/T 9 haben sich aus den eingegangenen Stellungnahmen demnach nicht ergeben, eine erneute Offenlage ist demzufolge nicht erforderlich.

#### Zu 4.:

Die von der Verwaltung in der **Anlage A2 unter Punkt 3** vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen, haben überwiegend einen klarstellenden, redaktionellen Charakter. Aufgrund der vorhandenen Altablagerung im Plangebiet wurde für die unbebaute Fläche des Investors eine Altlastenuntersuchung durchgeführt und Hinweise zur Beachtung bei Umsetzung der geplanten Wohnbebauung in die Begründung aufgenommen. Ebenfalls wurde die Fläche gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Altablagerung gekennzeichnet. Für die drei unbebauten Grundstücke im WR2 und WR3 wurde lediglich eine Worst-Case-Abschätzung erstellt, da aus eigentumsrechtlichen Gründen keine Untersuchungen möglich waren. Diese Flächen wurden im Bebauungsplan als Gefährdungsabschätzung mit Verweis auf die vorliegende Worst-Case-Abschätzung gekennzeichnet. Die Nutzungsverträglichkeit von Wohnen ist auf diesen drei Flächen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch vorab durchgeführte, eigenständige Altlastenuntersuchungen und den daraus resultierenden Maßnahmen nachzuweisen.

Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge haben, sind hiermit nicht verbunden.

Die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. II/T 9 zum Bebauungsplan wurden entsprechend angepasst.

#### Zu 5. und 6.:

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ als Satzung zu beschließen.

#### Kurzfassung der Ziele und Zwecke der Planung:

##### *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 Wohnbaurleichterungsgesetzes 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.

### *Soziale Wohnraumförderung*

Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 25.06.2015 und 17.11.2016, vgl. Drucksachen-Nr. 1333/2014-2020 und 3992/2014-2020) in allen Bebauungsplänen „künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

Im Plangebiet werden insgesamt voraussichtlich 14-16 neue Wohneinheiten (WR1: 8 Wohneinheiten, WR2: 4-6 Wohneinheiten und WR3: max. 2 Wohneinheiten) geschaffen. Demnach wären nach der o.g. politischen Beschlusslage im Plangebiet 4 Wohneinheiten (WE) für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen.

Im Eigentum des Investors befindet sich lediglich die unbebaute Fläche in der Mitte des Plangebietes. Hier ist seitens des Investors eine Nachverdichtung in Form eines Mehrfamilienhauses mit voraussichtlich acht Eigentumswohnungen vorgesehen. Dort wäre theoretisch der Nachweis von öffentlich gefördertem Wohnungsbau möglich. Eine Durchmischung unterschiedlicher eigentumsrechtlicher Wohnnutzungsarten (Eigentumswohnungen / öffentlich geförderte Mietwohnungen) innerhalb eines Wohngebäudes ist oft konfliktreich und wird vom Investor abgelehnt. Die übrigen unbebauten Flächen befinden sich nicht im Eigentum des Investors. Dort sollen die Wohneinheiten nach den beabsichtigten Festsetzungen in Form von Einzel- und Doppelhäusern entstehen, so dass Geschosswohnungsbau hier nicht zum Tragen kommen soll.

Die 25%-Regelung soll daher im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 keine Anwendung finden.

Der Investor hat sich bereit erklärt, die sich aus o.g. Ratsbeschluss ergebenden zwei Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau im nahegelegenen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ zusätzlich zu der dortigen 25%-Regelung umzusetzen. Da er hier ebenfalls als Investor auftritt, sind entsprechende Steuerungsmöglichkeiten gegeben.

Dieses Plangebiet liegt lediglich ca. 500 m von dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 entfernt. Dort sollen nach derzeitigem Planungsstand (Entwurfsbeschluss voraussichtlich Januar 2018) insgesamt ca. 288 Wohneinheiten (als Einzel- und Doppelhäuser sowie im Geschosswohnungsbau) geschaffen werden. Somit sind im II/J 38 zusätzlich zu den aus der dortigen Planung resultierenden voraussichtlich 72 WE die 2 erforderlichen Wohneinheiten aufgrund der Planungen des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 zu schaffen. Die Umsetzung der öffentlich geförderten sozialen Wohneinheiten soll über städtebauliche Verträge abgesichert werden.

Westlich, außerhalb des Plangebietes II/T 9 befinden sich in einer Entfernung von ca. 160 m zudem bereits acht öffentlich geförderte Mietwohnungen (Ende der öffentlichen Förderung im Jahr 2030).

Aufgrund der ungünstigen Umsetzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 und der im Umfeld vorhandenen öffentlich geförderten Wohneinheiten sowie bedingt durch die aufgezeigten Steuerungsmöglichkeiten im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens II/J 38 wird die Nicht-Anwendung der 25%-Regelung innerhalb des Plangebietes II/T 9 als städtebaulich verträglich angesehen.

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  
Beigeordner

Bielefeld, den

Anlagen:

<b>A1</b>	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“</b></p> <p><b>Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 4 (1) und 13a (3) Nr. 2 BauGB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange</li> <li>- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</li> <li>- Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 4 (1) und 13a (3) Nr. 2 BauGB</li> </ul>
<b>A2</b>	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“</b></p> <p><b>Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit</li> <li>2. Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange</li> <li>3. Änderungsvorschläge der Verwaltung</li> </ol>
<b>B</b>	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestandsplan</li> <li>- Bebauungsplan Satzung – Nutzungsplan</li> <li>- Bebauungsplan Satzung – Gestaltungsplan</li> <li>- Rechtsgrundlagen</li> <li>- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise</li> </ul> <p>Planungsstand: Satzung, November 2017</p>
<b>C</b>	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“</b></p> <p>Begründung</p> <p>Planungsstand: Satzung, November 2017</p>

**Vorliegende Gutachten:**

- BVH Mondsteinweg / Im Bergsiek, Bielefeld-Theesen. Altlastenuntersuchung. Institut für Umwelt-Analyse Projekt GmbH. Bielefeld. September 2017.
- Einschätzung zu der vorhandenen Altablagerung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“. Institut für Umwelt-Analyse Projekt GmbH. Bielefeld. Oktober 2017.
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T 9 „Wohnen südwestlich der Kreuzung Im Bergsiek / Mondsteinweg“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. August 2017.