

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	25.01.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	30.01.2018	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	08.02.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 "Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße" für das Gebiet westlich sowie östlich der Straße "Mondsteinweg", südlich der Straße "Malachitstraße" und nördlich der Straße "Telgenbrink" im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Jöllenbeck -

Beschluss über Stellungnahmen Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Unterhaltungskosten Entwässerung: 370 €/a
 Unterhaltungskosten Spielplatz: 1.600 €/a zzgl. Miet- und Pachtzahlungen ca. 280 €/a.
 Schulbeförderungskosten 3.700 €/a

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

BV Jöllenbeck, 26.01.2017 TOP 7, StEA 31.01.2017, TOP 24.1, Drucks.-Nr.4135/2014-2020
 BV Jöllenbeck, 22.06.2017 TOP 7, StEA 27.06.2017, TOP 18.1, Drucks.-Nr.4913/2014-2020

Hinweis: Bei der Umsetzung der Planung entstehen ca. 32 neue Wohneinheiten, davon 12 Wohneinheiten in zwei Mehrfamilienhäusern, von denen acht öffentlich gefördert werden.

Beschlussvorschlag:

- Die Anregungen und Hinweise der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB werden gemäß Anlage A1 **zur Kenntnis genommen.**

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Die Anregung aus dem Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wird gemäß **Anlage A2 zurückgewiesen**.
3. Die Hinweise der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB werden gemäß **Anlage A2 Punkt 2.2 Nr. 2.1b, 2.7, 2.9, 2.10 und 2.11 zur Kenntnis genommen**.
4. Der Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld GmbH aus der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wird gemäß **Anlage A2 Punkt 2.2 Nr. 2.12 teilweise gefolgt**.
5. Die Stellungnahme des BUND KG Bielefeld aus der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wird gemäß **Anlage A2 Punkt 2.2 Nr. 2.37 zurückgewiesen**.
6. Die redaktionellen Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung zur Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanentwurfes werden beschlossen.
7. Die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ für das Gebiet westlich sowie östlich der Straße „Mondsteinweg“, südlich der Straße „Malachitstraße“ und nördlich der Straße „Telgenbrink“ wird mit dem Text und der Begründung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Erst- und 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 für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen Einrichtungen betragen laut Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld ca. 71.500,-€ (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten)

SWK: ca. 45.500,-€

RWK: ca. 26.000,-€

Im Abwasserbeseitigungskonzept 2016 / Finanzplan 2017 sind bisher keine Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

Für die Unterhaltung dieser Einrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich etwa 370 €.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen.

Der durch die ungefähr 32 neuen Wohneinheiten entstehende Bedarf an Spielfläche beträgt ca. 270 m². Zur Kompensation des Spielflächenbedarfes soll der am nordöstlichen Ende der Ruben-Baer-Straße gelegene Spielplatz durch vom Investor zu tragende Kosten in Höhe von ca. 23.000 € aufgewertet werden.

Folgekosten:

Die sich dadurch erhöhenden Kosten für die Unterhaltung des Spielplatzes durch den Umweltbetrieb betragen ca. 1.600 €/a und für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb ca. 280 €/a.

Schule / Fahrten

Bei Schülern der Sekundarstufe I und II entsteht ein Anspruch auf Erstattung der Fahrkosten. Bei rd. 7 zusätzlichen Kindern ergibt sich eine jährliche Fahrkostensteigerung von rd. 3.700,00€

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:Zu 1.)Verfahren:

Die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben.

Da das Umfeld zum größeren Teil baulich vorgeprägt ist und die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb von 20.000 m² liegt, handelt es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Deshalb ergibt sich zudem keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligungen

Die Bezirksvertretung Jöllenebeck hat am 26.01.2017 und der Stadtentwicklungsausschuss hat am 31.01.2017 den Aufstellungsbeschluss für die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB gefasst. Gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und äußern kann.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 23.02.2017 bis einschließlich 06.04.2017 durchgeführt. Im Rahmen der Abwägung wurden die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten ausgewertet. Soweit aus städtebaulichen Gründen erforderlich wurden die Anregungen und Hinweise zum Entwurfsbeschluss in die Planunterlagen eingearbeitet bzw. berücksichtigt.

Ein Öffentlichkeitstermin für Bürgerinnen und Bürger fand am 07.03.2017 statt. Im Rahmen der Veranstaltung wurde die vorgeschlagene Planung erörtert und dazugehörige Fragestellungen beantwortet.

Auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten Begründung der Planung wurde der Entwurfsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gefasst.

Zu 2./3./4./5./6.)

Entwurfsbeschluss und Offenlage

Die Bezirksvertretung Jöllenbeck hat am 22.06.2017 und der Stadtentwicklungsausschuss hat am 27.06.2017 den Entwurfsbeschluss für die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ sowie den Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gefasst.

Im Rahmen der Offenlage hatten die Beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit die Möglichkeit Stellungnahmen zur vorgeschlagenen Planung abzugeben. Die Planunterlagen wurden vom 18.08.2017 bis einschließlich dem 18.09.2017 gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.08.2017 gebeten bis zum 18.09.2017 Stellung zu der Planung zu nehmen.

Die Stellungnahmen aus der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden ausgewertet.

Dazu ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein, welche den Themenschwerpunkt Niederschlagsentwässerung in Verbindung mit den daraus resultierenden Folgen für Natur und Landschaft beinhaltete. Die Stellungnahme wurde im Gesamten zurückgewiesen, da das Plangebiet in der genehmigten Kanalnetzplanung berücksichtigt wurde und das Schmutzwasser über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutz- und Mischwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet wird.

Ergänzend wurden Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB abgegeben, die sich im Wesentlichen auf die Ver- und Entsorgung in Bezug auf die Entwässerung, die Ergänzung der Hauptwasserleitung (mit einem zusätzlichen GFL-Recht) zugunsten der Stadtwerke bezogen haben. Explizit wurde das GFL-Recht nicht gefordert, jedoch wurde der Schutzstreifen entsprechend in der Planzeichnung dargestellt. Dieser Stellungnahme wurde teilweise stattgegeben.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wird die vorhandene Hauptwasserleitung zeichnerisch dargestellt und ein entsprechendes Geh-, Fahr und Leitungsrecht (GFL-Recht) festgesetzt, um die für die entsprechende Hauptwasserversorgungsleitung erforderlichen Schutzstreifen zu sichern. Hierbei soll verdeutlicht werden, dass keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher im Schutzstreifen vorzusehen sind. Hierzu wurde der Investor, beteiligt. Dieser stimmte der Darstellung zu.

Eine weitere Anregung des BUND KG Bielefeld wird zurückgewiesen, da eine artenschutzrechtlich relevante Störwirkung durch die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ und eine daraus resultierende Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG nach dem vorliegenden Gutachten und der Stellungnahme des Fachamtes hierzu nicht zu erwarten ist. Es erfolgte eine artenschutzrechtliche Untersuchung, sodass ein Artenschutzfachbeitrag als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde. Die Vorgehensweise, der notwendige Umfang und das Ergebnis wurden mit dem Fachamt der Stadt Bielefeld abgestimmt.

Die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ löst unter Anwendung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG aus.

Durch die Verwaltung wurden verschiedene redaktionelle Änderungen und Ergänzungen vorgetragen, die in der Satzungsfassung berücksichtigt wurden.

Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderungen nicht berührt, so dass der Satzungsbeschluss des Planes gemäß § 10 (1) BauGB gefasst werden kann.

Die Übersicht der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage A2 wiedergegeben.

Zu den vollständigen Abwägungsinhalten wird auf die **Anlage A2** verwiesen.

Zu 7./8.)

Im Ergebnis wird vorgeschlagen die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ mit Begründung als Satzung zu beschließen. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele

Planungsanlass

Auf Antrag eines Projektentwicklers hat der Stadtentwicklungsausschuss am 31.01.2017 nach Beratung durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck am 26.01.2017 den Aufstellungsbeschluss für die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB gefasst. Anlass der beabsichtigten Erst- und Neuaufstellung ist die Schaffung von zusätzlichen Möglichkeiten für eine kleinteilige Wohnbebauung in Anlehnung an die umgebenden, aufgelockerten Wohnbaustrukturen.

Die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll auf Grundlage der zwischen der Stadt Bielefeld und dem Investor abgestimmten Planungsziele durchgeführt werden.

Es ist geplant das Wohngebiet auf der Ostseite des Mondsteinweges zur freien Landschaft hin zu arrondieren, um eine eindeutige Grenze zwischen Wohngebiet und Agrarfläche / Außenbereich herzustellen. Aus städtebaulicher Sicht ist die angestrebte Auffüllung und Arrondierung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes grundsätzlich sinnvoll.

Zur Anpassung der geplanten Nutzung an die umgebende Nutzungs- und Bebauungsstruktur ist die Ausweisung von überbaubaren Flächen für Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (ggf. als Dachvollgeschoss) bzw. auf Teilflächen auch zweigeschossiger Bauweise sowie die Regelung der Erschließung für den inneren Teil des Plangebietes vorgesehen. Die Art der baulichen Nutzung soll entsprechend heutiger Zielvorstellungen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Die Flächengröße des Aufstellungsgebietes beläuft sich auf ca. 1,5 ha.

Planungsrechtliche Situation und örtliche Gegebenheiten

Nördlich der Straße Telgenbrink ist die Satzung Nr. 12 „Telgenbrink“ seit 1979 rechtskräftig. Sie regelt die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Geltungsbereich und lässt in Anlehnung an den Siedlungsbestand eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern zu. Unter Beachtung des Bestandes und der übertiefen Grundstücke ist nördlich der Straße Telgenbrink eine zweite Baureihe vorgesehen, die sich hier in die Siedlungsstruktur einfügt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der beabsichtigten Planung wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet überplant. Die Planung ist somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Es handelt sich hierbei um eine Wiesenfläche, welche nicht bebaut ist. Östlich des Mondsteinweges befindet sich eine extensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche mit anliegender Hofanlage, auf der zurzeit keine Nutztierhaltung mehr betrieben wird. Voraussetzung für die geplante Wohnbebauung ist in diesem Fall auch die dauerhafte Aufgabe der Nutztierhaltung, welche bereits schriftlich bestätigt wurde.

Es ist bis auf wenige Gehölze keine nennenswerte Vegetation auf dem Gelände vorhanden.

Das städtebauliche Umfeld ist im Norden, Süden und Westen im Wesentlichen durch aufgelockerte Wohnbaustrukturen aus Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich mehrere Mehrfamilienhäuser sowie nordwestlich gelegen ein Reihenhauses mit vier Wohneinheiten. Die bestehenden Gebäude wurden „1 ½“- (ein Normalgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) bis 2-geschossig errichtet. Als Dachform herrscht das Satteldach mit überwiegend dunklen Farbtönen vor.

Das Gelände ist relativ gleichmäßig, fällt jedoch ab der Mitte in Richtung Süden ab.

Teilflächen des Plangebietes sind im östlichen Bereich durch die Straße „Mondsteinweg“ und im nördlichen Bereich durch die „Malachitstraße“ erschlossen.

Belange des Wohnens - Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Seit Jahren besteht auch in Bielefeld eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht 2016 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.“

Der Beschluss soll mit dazu beitragen, dass dort, wo die Stadt Bielefeld als Eigentümerin oder im Rahmen der Bauleitplanung Einfluss nehmen kann, auch anteilig der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau angemessen berücksichtigt wird.

Im hier zu beratenden Bebauungsplan besteht aufgrund der im WA 3-Gebiet getroffenen Festsetzungen die Möglichkeit, auch Mehrfamilienhäuser zu realisieren. Diese Möglichkeit wird beispielhaft im Gestaltungsplan dargestellt.

Bei voller Ausschöpfung der Festsetzungen hat das Gebiet eine Kapazität von rund 32 Wohneinheiten in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Durch den Bau zweier Mehrfamilienhäuser mit jeweils 5-6 Wohneinheiten als teilweise bzw. in einem Gebäude vollständig öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, wäre die beschlossene 25% Quote mit acht Wohneinheiten abgedeckt.

Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei letzterer ein besonders intensiver Schutz zu Teil wird. Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Hierzu erfolgte eine artenschutzrechtliche Untersuchung, sodass ein Artenschutzfachbeitrag als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde und zum Entwurfsbeschluss vorlag. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ unter Anwendung der in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 9 genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG auslöst.

Anlagen:

<p>A1</p>	<p>Teil A1</p> <p>Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ (Stand Dezember 2017)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
<p>A2</p>	<p>Teil A2</p> <p>Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ (Stand Dezember 2017)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsplan Entwurf (Verkleinerung) - Auswertung der Offenlage: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
<p>B</p>	<p>Teil B</p> <p>Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ (Stand Dezember 2017)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan-Satzung, Gestaltungsplan - Bebauungsplan-Satzung, Nutzungsplan - Angabe der Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise
<p>C</p>	<p>Teil C</p> <p>Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J37 „Wohnen am Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“ (Stand Dezember 2017)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung zur Satzung