

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Jöllenbeck</b>	28.11.2019	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	03.12.2019	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T4.2 "Bebauung an der Zirkonstraße Ecke Im Bergsiek" für einen Teilbereich östlich der Straße Im Bergsiek / südlich der Zirkonstraße / westlich des Mondsteinwegs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB ("Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren")**

**- Stadtbezirk Jöllenbeck -**

**Aufstellungsbeschluss**

**Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

keine

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

BV Jöllenbeck 28.02.2019, TOP 13.1, nicht öffentlich

BV Jöllenbeck 12.09.2019, TOP 19.2, nicht öffentlich

Hinweis:

Aus Sicht der Wohnungsbauförderung ist eine Umsetzung der 25 %-Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Baugebiet Zirkonstraße nur in Form von 3 – 4 geförderten Eigenheimen sinnvoll. Die vier kleinen Grundstücke (315 – 335 m²) für Doppelhaushälften an der Zirkonstraße bieten sich dafür besonders gut an, da die Gesamtkosten damit deutlich niedriger ausfallen werden. Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau ist hier nicht dringend erforderlich, da im benachbarten Baugebiet Neulandstraße mehr geförderte Mietwohnungen realisiert werden als ursprünglich vorgesehen waren.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. II/T4.2 "Bebauung an der Zirkonstraße Ecke Im Bergsiek" für eine Teilfläche des Gebietes östlich der Straße Im Bergsiek / südlich der Zirkonstraße / westlich des Mondsteinwegs ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden. Der FNP soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.
3. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden.

Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag wird zurzeit vorbereitet.

Der Stadt Bielefeld entstehen keine Kosten.

### **Geförderter Wohnungsbau**

Aus Sicht der Wohnungsbauförderung ist eine Umsetzung der 25 %-Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Baugebiet Zirkonstraße nur in Form von 3 – 4 geförderten Eigenheimen sinnvoll. Die vier kleinen Grundstücke (315 – 335 m<sup>2</sup>) für Doppelhaushälften an der Zirkonstraße bieten sich dafür besonders gut an, da die Gesamtkosten damit deutlich niedriger ausfallen werden.

Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau ist hier nicht dringend erforderlich, da im benachbarten Baugebiet Neulandstraße mehr geförderte Mietwohnungen realisiert werden als ursprünglich vorgesehen waren.

Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

### **Baulandstrategie**

Das Instrument der Baulandstrategie ist im Fall des Bebauungsplanes Nr. II/T4.2 „Bebauung an der Zirkonstraße Ecke im Bergsiek“ gem. Anlage 3.1 des Grundsatzbeschlusses (Drucksachenummer 8656/2014-2020) des Rates zur Bielefelder Baulandstrategie nicht anzuwenden. Eine Beratung in der Bezirksvertretung Jöllenbeck fand am 28.02.2019 statt.

## **Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:**

### **zu 1.**

#### Planungsanlass

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T4.2 „Bebauung an der Zirkonstraße Ecke Im Bergsiek“ soll im Ortsteil Theesen auf einer heute mindergenutzten Fläche eine ergänzende Wohnbebauung im Sinne einer Nachverdichtung ermöglicht werden. In dem rd. 2,03 ha großen Plangebiet befinden sich heute ein Kindergarten sowie ein Wohngrundstück mit weitreichenden Gartenflächen. Die Eigentümer des Wohngrundstückes sind mit dem Wunsch einer wohnbaulichen Nachverdichtung auf den verbleibenden Flächen an die Stadt Bielefeld herangetreten.

Nach dem aktuellen Bielefelder Wohnungsmarktbericht 2018/19 herrscht am Bielefelder Wohnungsmarkt in fast allen Segmenten weiterhin eine hohe Marktanspannung. Die Stadt Bielefeld ist bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden, die Neuversiegelung zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, vorrangig zu reaktivieren. Ziel ist es daher, die mindergenutzten Flächen als stadtnahes Wohngebiet zu entwickeln. Da der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. II/T 4 „Im Bergsiek“ für den Planbereich landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne überbaubare Flächen festsetzt, ist hierfür eine Anpassung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich.

### **zu 2.**

#### Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 12. Mai 2017 wurde der § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) neu ins Baugesetzbuch aufgenommen. Demnach können bis zum 31. Dezember 2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum,
- Die Planung schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an,
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 10.000 m<sup>2</sup> (Bei einer Plangebietsgröße von rd. 2,03 ha und einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine Grundfläche von rd. 8.120 m<sup>2</sup>),
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden,
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten.

**zu 3 u. 4:****Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 (1) BauGB zu verzichten.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Öffentlichkeit und insbesondere benachbarte Grundstückseigentümer Interesse an der Überplanung dieses Areals haben.

Auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, soll der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Nr. 1 BauGB gefasst werden. Ein Öffentlichkeitstermin für Bürgerinnen und Bürger soll zeitnah stattfinden, um die vorgeschlagene Planung zu erörtern.

Aufgrund der bereits zum Vorentwurf vorliegenden konkreten Planung sollen frühzeitig die fachlichen Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) Nr. 1 BauGB geklärt bzw. abgefragt werden.

**Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:****Rechtsgrundlagen / örtliche Gegebenheiten**

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Fläche für Wald und als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Im vorliegenden Fall ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das rd. 2,03 ha große Plangebiet ist heute nur durch vereinzelte Bebauung geprägt. Im Osten befindet sich an der Ecke Zirkonstraße / Mondsteinweg ein viergruppiger Kindergarten, dessen Freianlagen sich südlich anschließen. Südwestlich befindet sich innenliegend auf der Planfläche ein freistehendes Bungalowgebäude mit Walmdach, welches über die rd. 60 m nördlich gelegene Zirkonstraße erschlossen wird. Die übrigen Freiflächen werden derzeit überwiegend als private Gartenfläche genutzt. Im Süden bildet ein namenloser Bach die südliche Grenze des Plangebietes, dessen Verlauf im Plangebiet von Waldflächen begleitet wird und eine von West nach Ost verlaufende Grünverbindung darstellt. Entlang der Straße Im Bergsiek werden die baumbestandenen Flächen bis zur Zirkonstraße hin fortgeführt. Das Plangebiet unterliegt einem von Nordwest nach Südost verlaufenden Gefälle, welches im Kreuzungsbereich Zirkonstraße / Im Bergsiek eine Geländehöhe von rd. 126 m ü NN und im Bereich der Unterquerung des Baches des Mondsteinwegs rd. 114 m ü NN (rd. 230 m Strecke) aufweist.

**Planungsziele und Planungsinhalte**

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt soll im Plangebiet eine maßvolle wohnbauliche Nachverdichtung erfolgen. Hierbei sind in besonderem Maße die ökologischen Belange zu berücksichtigen und die vorhandenen Grün- und Gewässerstrukturen zu schützen und zu erhalten. Hierzu wurde eine gutachterliche Einschätzung zu den vorhandenen Strukturen im Plangebiet erstellt. Dies empfiehlt einerseits den Erhalt des Waldes sowie des Baches im Süden des Plangebietes sowie andererseits den Erhalt der Grünstrukturen im Nordwesten. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist zudem ein 30 m Abstand

zu den südlichen Waldflächen einzuhalten. Insgesamt kann somit der grünräumliche Zusammenhang im Süden und Westen erhalten werden.

Eine spätere Bebauung hat sich dabei sowohl in das bauliche Umfeld als auch in den angrenzenden Landschaftsraum möglichst harmonisch einzufügen. So sollte eine Bebauung im südlichen Bereich der Fläche die bestehende Bebauungskante westlich der Straße Im Bergsiek aufgreifen und eine abgestufte Bebauungsdichte zum Bach hin erfolgen. Der vorhandene Kindergarten soll in seiner heutigen Form planungsrechtlich gesichert werden.

Das städtebauliche Konzept zur Entwicklung des Plangebietes sieht eine Schleifenerschließung in 6,00 m Breite vor, die an der Zirkonstraße sowie der Straße Im Bergsiek anbindet. Zwei Stichstraßen erschließen die östlich gelegenen Flächen im innenliegenden Bereich. Das Baukonzept sieht entlang der Zirkonstraße eine leicht verdichtete Bauweise mit Doppelhäusern vor, wogegen für die übrigen Bereiche eine aufgelockerte Bebauungstypologie mit freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen ist. Insgesamt können vier Doppelhäuser sowie bis zu zehn freistehende Einfamilienhäuser entstehen, die bis zu eineinhalb Geschosse bei einer Bebauung mit Satteldächern aufweisen sollen (ein aufgehendes Fassadengeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss). Die Gebäudehöhe soll dabei auf maximal 10 m begrenzt werden. Je freistehendes Einfamilienhaus sind maximal zwei Wohneinheiten sowie je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit vorgesehen. Da von einer vollständigen Realisierung aller möglichen Wohneinheiten nicht auszugehen ist, werden insgesamt voraussichtlich ca. 16 Wohneinheiten entstehen. Die Grundstücksgrößen reichen von ca. 280 m<sup>2</sup> (Doppelhäuser) bis ca. 850 m<sup>2</sup> (freistehende Einfamilienhäuser).

Während der Kindergarten in seinem heutigen Bestand gesichert werden soll, wird das bestehende Bungalowgebäude zugunsten einer Neuordnung überplant. Mit Rechtskraft der Bebauungsplanneuauflage genießt das Wohngebäude dann lediglich noch Bestandsschutz. Da die Bewohner des Gebäudes auch die Eigentümer der zu überplanenden Flächen sind, obliegt Ihnen auch die Entwicklung der Flächen in verschiedenen Etappen. Die Erschließungs- und Bebauungsstruktur ist dahingehend so angelegt, dass eine Realisierung in unterschiedlichen Baustufen möglich ist.

Die Entwässerung des Plangebietes kann über die vorhandenen Mischwasserkanäle in den umliegenden Straßen erfolgen. Die Möglichkeit zur Einleitung des anfallenden Regenwassers in den südlich verlaufenden Bach ist noch zu prüfen.

### Umweltbelange

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) und wird somit im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Neuauflage dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen. Im weiteren Verfahren ist für das Plan- und Untersuchungsgebiet ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Anlagen****A**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T4.2  
„Bebauung an der Zirkonstraße Ecke Im Bergsiek“**

**- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Stand: Vorentwurf; Oktober 2019