

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	28.11.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	03.12.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ für das Gebiet östlich der Straße Blackenfeld und nördlich der Straße Heidbreite sowie 257. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB

- Stadtbezirk Jöllenbeck -

Aufstellungs- und Änderungsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte

Beschluss zur Prüfdichte der Umweltprüfung (Umfang / Detaillierungsgrad)

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

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

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung wird mit ca. 300 Wohneinheiten gerechnet. Von den ca. 300 WE sollen ca. 75 WE (mind. 25% Quote) öffentlich gefördert werden.

Beschlussvorschlag:

- Der Bebauungsplan Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ für das Gebiet östlich der Straße Blackenfeld und nördlich der Straße Heidbreite ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.
Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich.
- Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zu ändern (257. FNP-Änderung „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“).

3. Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes und die FNP-Änderung sind 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. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung(en) werden gemäß den in der Anlage C enthaltenen Ausführungen festgelegt.
5. Der Aufstellungsbeschluss und der Änderungsbeschluss sind gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Begründung:

Finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor 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 Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes sowie zur Herstellung der Grünflächen (inkl. Kinderspielplätzen) werden durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen.

Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Geförderter Wohnungsbau

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen.

Im Plangebiet werden insgesamt voraussichtlich 300 neue Wohneinheiten geschaffen. Demnach wären nach der o.g. politischen Beschlusslage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/V6 ca. 75 Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen. Mietwohnungsbau ist an mehreren Stellen im neuen Wohngebiet geplant.

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

Baulandstrategie

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020, Anlage 3) fällt die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. II/V6 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie.

Seitens des Investors besteht die Bereitschaft, die Grundstücke im Mittel zum Bodenrichtwert zu veräußern. Dies soll über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte

zu 1. und 2.

Mit dem Bebauungsplan Nr. II/V6 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite geschaffen werden.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Die Flächen des Plangebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld - mit Ausnahme von zwei kleinen „Wohnbauflächen“ am nordwestlichen und südlichen Rand - überwiegend als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Die im Bebauungsplan Nr. II/V6 vorgesehenen Festsetzungen „Reines Wohngebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ lassen sich aus der Darstellung „Landwirtschaftliche Flächen“ des Flächennutzungsplans nicht entwickeln. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung ist für diese Flächen der Flächennutzungsplan zu ändern. Der FNP soll von „Landwirtschaftlicher Fläche“ geändert werden in „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ sowie die 257. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zu beschließen.

Zu 3.

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie 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 (Anlagen A und B) durchzuführen und die weiteren Abwägungsmaterialien für das Planverfahren zu sammeln.

Zu 4.

Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ und die 257. Flächennutzungsplanänderung („Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“) ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Der Umfang- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird in der Anlage C dargestellt.

Der daraus resultierende Umweltbericht und ergänzende fachgutachterliche Untersuchungen werden im weiteren Verfahren zum Entwurfsbeschluss ausgearbeitet.

zu 5.)

Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung und die 257. FNP-Änderung sind gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte

Anlass und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. II/V6 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zwischen östlich der Straße Blackenfeld und nördlich der Straße Heidbreite geschaffen werden und damit der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus werden mit der Erstaufstellung des Bebauungsplans folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung einer Bebauung, die die prägenden Landschaftselemente berücksichtigt (bewegte Topografie, Gehölzbestände, Landschaftsraum mittleres und unteres Jölletal),
- Entwicklung von Quartieren mit jeweils eigener Prägung und Identität,
- kleinräumige Mischung verschiedener Haustypen,
- Förderung einer sozialen Durchmischung,
- intensive Durchgrünung und Eingrünung des neuen Wohngebietes sowie Verflechtung mit den umgebenden Grün- und Freiflächen,
- Erhaltung des prägenden Gehölzbestands,
- Schaffung einer funktionalen und effektiven Erschließung über die Straße Blackenfeld.

Städtebauliches Vorkonzept

Der Ausgangspunkt für die städtebauliche Grundkonzeption und gleichzeitig die wesentliche Einschränkung für die bauliche Entwicklung im Plangebiet ist das stark profilierte Gelände. Daher ist im Plangebiet eine an den Höhenlinien des Geländes orientierte Straßenerschließung und Bebauung geplant.

Das städtebauliche Vorkonzept, das ein erstes Grundgerüst und Leitbild für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. II/V6 darstellt, sieht zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite ein differenziertes Wohnquartier mit einer kleinräumigen Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Stadtvillen und Mehrfamilienhäusern vor. Insgesamt können im Plangebiet ca. 300 neue Wohneinheiten entstehen. Die Bestandsbebauung im Geltungsbereich soll überwiegend in das neue Wohngebiet integriert werden; die Wirtschafts- und Nebengebäude des Landwirtschafts- und Gartenbaubetriebes werden aber mittel- bis langfristig entfallen.

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes soll - ausgehend von der Straße Blackenfeld - über eine Ringstraße erfolgen, die nahe am Rand des neuen Wohngebietes verläuft. Innerhalb des Rings ist eine Feinerschließung durch Querstraßen vorgesehen, die - dem Verlauf der Höhenlinien des Geländes folgend - bogenförmig in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Eine zweite Anbindung der Ringstraße an das bestehende Straßennetz wird von der Straße Heidbreite aus angestrebt. Eine Nutzung dieser Anbindung durch den Kfz-Verkehr soll jedoch auf Bedarfsfälle, wie z. B. Bauarbeiten an der Hauptzufahrt, beschränkt werden.

Etwa in der Mitte des Plangebietes ist ein öffentlicher Grünzug konzipiert, der sich als Grünachse in West-Ost-Richtung durch das neue Wohngebiet erstreckt und eine Verbindung zu den geplanten Grünflächen am nordöstlichen und südöstlichen Rand des Wohngebietes sowie zum Landschaftsraum des mittleren und unteren Jölletals östlich vom Plangebiet herstellt. In den Grünzug sollen Spielplätze und ein Quartiersplatz integriert werden. Des Weiteren ist im Grünzug eine Fußwegeverbindung vorgesehen, die im Südosten an die Straße Heidbreite anknüpft und perspektivisch an die großräumigen Wanderwege „Pilgerweg“ und „Höfeweg“ angebunden werden könnte.

In den Grünflächen am südöstlichen Rand des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken geplant.

Umweltprüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen.

In der Anlage C wird der erforderliche Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung dargestellt. Die Aussagen sind nicht abschließend und werden im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung weiter detailliert.

Der Umweltbericht - als gesonderter Teil der Begründung gemäß § 2a BauGB - wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet und fortgeschrieben.

In einem Bebauungsplanverfahren, zu dem parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, kann die Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch für das übergeordnete Planungsverfahren Verwendung finden ("Abschichtung").

In diesem Zusammenhang ist mit Blick auf die 257. Änderung des Flächennutzungsplanes („Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbred“) auf die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbrede“ zu verweisen.

Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Nr. 13 „Blackenfeld. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbrede“ wird mit dessen Rechtsverbindlichkeit die Satzung Nr. 13 in diesen Teilbereichen außer Kraft treten.

Der Großteil des Bebauungsplangebietes Nr. II/V6 liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Landschaftsplans Bielefeld-West. Als Entwicklungsziel ist dort für den Landschaftsraum die "Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" vorgesehen (Entwicklungsziel 1.1).

Für eine Fläche an der östlichen Spitze des Plangebietes ist in der Festsetzungskarte des Landschaftsplans unter Nr. 3.2-15 eine Festsetzung zur Pflege der Fläche festgesetzt.

Gemäß § 20 (4) LNatSchG NRW treten bei Aufstellung eines Bebauungsplans mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. II/V6 wird die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West entsprechend § 7 (2) LNatSchG NRW für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/V6 befindlichen Flächen des Landschaftsplanes zurückgenommen und das Entwicklungsziel 1.1 und die Festsetzung für die o. a. Fläche aufgehoben.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage

A**257. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld
„Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“****FNP-Änderung -Vorentwurf**

- Änderungsbereich und Inhalt der FNP-Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

(Planungsstand: November 2019)

B**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen
den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“****Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Vorentwurf -**

(Planungsstand: November 2019)

C**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen
den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“****Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

(Planungsstand: Oktober 2019)

D**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen
den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“****Analyse der landschaftsökologischen und landschaftsrechtlichen Situation**

(Planungsstand: Oktober 2019)