

**Beschlussvorlage der Verwaltung
Nachtragsvorlage**

Diese Vorlage

- ersetzt die Ursprungsvorlage.
- ergänzt die Ursprungsvorlage.

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld,, für das Gebiet nördlich der Straße Böckmannsfeld und südlich der landwirtschaftlichen Fläche Böckmanns Feld.

- Stadtbezirk Jöllennebeck -

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche 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.)

Aufstellungsbeschluss Ergänzungsantrag:

BV Jöllennebeck, 16.06.2020, TOP 10, Drucks.-Nr. 10613/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ für das Gebiet nördlich der Straße Böckmannsfeld und südlich der landwirtschaftlichen Fläche Böckmanns Feld ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Vorentwurf des Nutzungsplanes eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Für die Erstaufstellung 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.
3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß den in der Anlage C enthaltenen Ausführungen festgelegt.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

5. **Dem Beschluss der BV Jöllennebeck zur Erhöhung der Zahl der geförderten Wohneinheiten von 25 % soll nicht gefolgt werden.**
6. **Dem Vorschlag der Verwaltung zum Umgang mit dem Ergänzungsantrag wird gemäß Begründung zugestimmt.**

Begründung für die Nachtragsvorlage:

Die Sitzung der Bezirksvertretung Jöllennebeck wurde im Juni vom 04.06. auf den 16.06.2020 verlegt, sodass der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 09.06.2020 vor der Bezirksvertretung tagte und die Ursprungsvorlage zu diesem Bebauungsplan mit folgenden Beschlussvorschlägen vorbehaltlich des Beschlusses der Bezirksvertretung beschloss:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ für das Gebiet nördlich der Straße Böckmannsfeld und südlich der landwirtschaftlichen Fläche Böckmanns Feld ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Vorentwurf des Nutzungsplanes eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Für die Erstaufstellung 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.
3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß den in der Anlage C enthaltenen Ausführungen festgelegt.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Die BV Jöllennebeck hat in der Sitzung am 16.06.2020 die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“ für das Gebiet nördlich der Straße Böckmannsfeld und südlich der landwirtschaftlichen Fläche Böckmanns Feld ebenfalls beraten und abweichend von der Beschlussvorlage und abweichend vom Stadtentwicklungsausschuss wie folgt beschlossen:

- „15 WE sozial geförderten Wohnungsbaus (MFH oder DH)“
- Ergänzungsantrag als 5. Beschlusspunkt, der fünf weitere Punkte enthält:
 - „Die Straßenbreite soll höchstens 5,50 m betragen
 - Über ein gemeinsames energetisches Versorgungskonzept ist nachzudenken
 - Photovoltaik ist verpflichtend
 - Glasfaseranschlüsse sind vorzusehen
 - Mehr Doppelhäuser als Einzelhäuser“
- Prüfauftrag: „Der Bebauungsplan Böckmannsfeld darf erst in Kraft treten, wenn die beiden westlich liegenden Brachflächen (die nicht Teil des Bebauungsplans sind – Anmerkung der Schriftführung) - Flurstück 1962 und Flurstück nördlich von Flurstück 1958 und 1959 – vorher entwickelt und bebaut werden. Dies soll rechtlich geprüft werden.“

Aus diesem Grund muss die neue Beschlusslage dem Stadtentwicklungsausschuss noch einmal zur Beratung vorgelegt werden.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

Zu 1.:

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum in den Sitzungen am 25.06.2015 und 17.11.2016 grundlegend beschlossen: In allen Bebauungsplänen sollen „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.“

Der Beschluss der Bezirksvertretung sieht jedoch vor 15 Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus zu errichten. Dies hätte zur Folge, dass jetzt fast 50 % der Wohneinheiten gefördert werden. Eine so deutliche Erhöhung der 25 % (zusätzlich in Doppelhäusern) wird seitens der Verwaltung insbesondere im Hinblick auf die städtebauliche Randlage am Ortsrand von Jöllenbeck nicht empfohlen.

Zusätzlich besteht in der Stadt Bielefeld aktuell eine starke Nachfrage nach Einfamilienhausbebauung. Die Erfahrungen nach der Realisierung einer Vielzahl von Bebauungsplänen zeigen, dass in Einfamilienhäusern, insbesondere in städtebaulichen Randlagen, größtenteils lediglich 1 Wohneinheit entsteht und die wenigsten eine 2. Wohneinheit bauen. Das bedeutet, dass die tatsächlich entstehende Zahl der Wohneinheiten aller Voraussicht nach nicht dem maximal möglichen entspricht. Insofern ist davon auszugehen, dass bei Realisierung von 9 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau (=25% bezogen auf die Anzahl der möglichen Wohneinheiten) die tatsächliche Quote ohnehin über 30 % liegen wird.

Zu 2.:

Die Verwaltung empfiehlt wie folgt zu verfahren:

Die Straßenbreite soll höchstens 5,50 m betragen:

Zu der Frage der Straßenbreite wird im Rahmen der Beteiligung die fachliche Einschätzung des Amtes für Verkehr eingeholt und zum Entwurfsbeschluss vorgelegt.

Über ein gemeinsames energetisches Versorgungskonzept ist nachzudenken

Dieser Punkt wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den Versorgungsträgern geprüft.

Photovoltaik ist verpflichtend

Dem Beschlusspunkt kann nicht gefolgt werden. Voraussetzung für eine rechtssichere Festsetzung von Photovoltaik nach § 9 (1) 23b BauGB ist der Nachweis, dass die damit verbundene Installation wirtschaftlich nicht deutlich zu Lasten potenzieller Bauherren geht. Andernfalls ergibt sich daraus eine Verletzung des bauplanungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes. Ein entsprechender, eindeutiger Nachweis kann auf Ebene eines Angebotsbebauungsplanes regelmäßig nicht abschließend erbracht werden.

Darüber hinaus soll die Gestaltungsfreiheit der Bauherren durch eine entsprechende Festsetzung nicht eingeschränkt werden. Gemäß Grundsatz der planerischen Zurückhaltung soll eine Erzeugung von erneuerbaren Energien in Form von Photovoltaik- oder Solaranlagen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung nicht zwingend vorgeschrieben werden.

Es wird jedoch der Hinweis an den Investor weitergegeben, dass die Nutzung von Solaranlagen im Plangebiet aus Gründen der Energieeffizienz anzustreben ist.

Glasfaseranschlüsse sind vorzusehen

Dem Beschlussvorschlag wird teilweise gefolgt.

Gemäß § 77i des Telekommunikationsgesetzes (TKG) ist im Rahmen des Erschließungsvertrages von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden, um den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes zu ermöglichen. Diese Regelung tritt in Kraft, soweit nicht nachweislich ein Telekommunikationsunternehmen diese Verpflichtung übernimmt. Diese Information wird nochmal an den Investor weitergegeben.

Darüber hinaus ist diese Thematik nicht Regelungsbestandteil eines Bebauungsplans.

Mehr Doppelhäuser als Einzelhäuser

Derzeit sind Doppelhäuser im Bebauungsplan bereits möglich. Im Sinne der Flexibilität für die Bauherren wird empfohlen die derzeitige Festsetzung beizubehalten.

Zum Prüfauftrag:**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Antrag wurde rechtlich geprüft. Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans II/J28, rechtsverbindlich seit dem 21.06.2004. Somit besteht auf diesen Grundstücken bereits Baurecht, wodurch weitergehende Bedingungen nicht umsetzbar sind.

Darüber hinaus befinden sich die oben genannten Flächen im Besitz eines Dritten, der nicht der Erschließungsträger des neuen Baugebiets ist.

Über das Ergebnis des Prüfauftrags soll die Bezirksvertretung Jöllenbeck in der Sitzung am 27.08.2020 ebenfalls informiert werden.

Kaschel
Stadtkämmerer

Bielefeld, den