

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	10.06.2021	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	22.06.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 „Wohnen am nördlichen Leihkamp“ für das Gebiet nordwestlich des Siedlungsbereichs am Leihkamp im Anschluss an die vorhandene Bebauung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB ("Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren")

- Stadtbezirk Dornberg -

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Schülerfahrkosten: Mehraufwand ca. 2.750 €/Jahr

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

BV Dornberg 27.06.2019, TOP 8, öffentlich

BV Dornberg 21.11.2019, TOP 11, öffentlich

Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB: StEA, 03.12.2019, TOP 18.1, öffentlich, Drucks.- Nr. 9593/2014-2020

Hinweis:

Bei Umsetzung der Planung können ca. 12 Wohneinheiten (WE) im Geschosswohnungsbau entstehen, hiervon sollen mindestens 3 WE mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/Ba 8 „Wohnen am nördlichen Leihkamp“ für das Gebiet nordwestlich des Siedlungsbereichs am Leihkamp im Anschluss an die vorhandene Bebauung wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist öffentlich bekannt zu machen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

3. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt entstehen durch die auf private Initiative veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Erstaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten des Eigentümers bearbeitet. Die vertraglich notwendigen Regelungen zur Kostenübernahme werden getroffen. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten (z. B. Schalltechnische Untersuchung) sowie für ggf. anfallende vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen (z. B. zum Anschluss des Vorhabens an die angrenzende Straße).

Mögliche Kosten zur Deckung des Spielflächenbedarfs sollen durch den Investor gedeckt und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags bis zum Satzungsbeschluss geregelt werden.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Schule (Schreiben vom 24.03.2020) haben die Kinder, die nach der Grundschule eine Realschule oder ein Gymnasium besuchen, Anspruch auf Übernahme der Fahrkosten. Bei 5 zusätzlichen Kindern ergibt sich hiernach unter Berücksichtigung des aktuellen Preises für eine Monatskarte ein Mehraufwand von rund 2.750 €/Jahr.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen gemäß Stellungnahme des Umweltbetriebs (Schreiben vom 16.03.2020) nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 29.000.- € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten). Dies umfasst etwa 19.000.- € für die Schmutzwasserkanalisation und ca. 10.000.- € für die Regenwasserkanalisation.

Geförderter Wohnungsbau

In den geplanten Mehrfamilienhäusern kann die Unterbringung von den von der Stadt vorgegebenen 25 % sozial geförderten Wohneinheiten berücksichtigt werden. Bei Umsetzung der Planung können ca. 12 Wohneinheiten (WE) im Geschosswohnungsbau entstehen, hiervon sollen mindestens 3 WE mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

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

Die beabsichtigte bauliche Entwicklung wurde am 27.06.2019 in der Bezirksvertretung Dornberg vorgestellt und hat dort Zustimmung erfahren. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Dornberg am 21.11.2019 – den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/Ba 8 sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst. Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020) fällt daher die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. II/Ba 8 „Wohnen am nördlichen Leihkamp“ zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie.

Stadtklimaverträglichkeit

Die Planhinweiskarte des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Bielefeld weist das Plangebiet als Frei- / Grünflächen mit 2. Schutzpriorität aus. Die klimatischen Auswirkungen infolge der Planung bleiben nach bisheriger Kenntnis auf das Plangebiet und auf sein engeres Umfeld begrenzt. Aufgrund der Lage am Stadtrand, des günstigen Bioklimas innerhalb der östlich und südlich benachbarten Bebauung, der mit der Planung einhergehenden Abrundung und des relativ kleinflächigen Plangebiets ist das Vorhaben in dieser Lage vertretbar. Die angedachte offene Bauweise dient der Aufrechterhaltung des günstigen Bioklimas v. a. im südlich anschließenden Bestand. Positive kleinklimatische Effekte bewirken insbesondere die planungsrechtliche Sicherung einer ca. 1.600 m² großen privaten Grünfläche im nördlichen Planbereich sowie die getroffenen Pflanzvorgaben (Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter heimischer Obstbäume in der privaten Grünfläche, Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt einer standortheimischen freiwachsenden Wildstrauch-/Baumhecke sowie die Begrünung von Stellplatzanlagen). Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Die beabsichtigte bauliche Entwicklung wurde am 27.06.2019 in der Bezirksvertretung Dornberg vorgestellt und hat dort Zustimmung erfahren. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Dornberg am 21.11.2019 – den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/Ba 8 sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst (vgl. Drucksachen-Nr. 9593/2014-2020).

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB kann in den beschleunigten Verfahren gemäß § 13a und § 13b BauGB grundsätzlich verzichtet werden; der Öffentlichkeit ist auch dann jedoch eine Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen (§ 13a (3) Nr. 2 BauGB). Angesichts der auch hier teilweise berührten nachbarschaftlichen Belange und um die weiteren Abwägungsmaterialien für das Planverfahren sachgerecht zu sammeln, wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB auf Grundlage der vorgestellten Vorentwurfsplanung für die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 trotzdem durchgeführt.

Am 28.01.2020 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichtungs- und Erörterungstermins im Bürgerzentrum, Stadtbezirk Dornberg, Wertherstraße 436 die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Fragen zur Planung zu stellen. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde der Vorentwurf der Planung erörtert und dazugehörige Fragestellungen beantwortet. Zusätzlich konnten die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 20.01.2020 bis einschließlich dem 07.02.2020 in der Bauberatung des Bauamts der Stadt Bielefeld sowie im Internet eingesehen werden.

Im Rahmen der Abwägung wurden die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten ausgewertet. Soweit aus städtebaulichen Gründen erforderlich, wurden die Anregungen und Hinweise in die Planunterlagen eingearbeitet bzw. berücksichtigt. Die Äußerungen sind mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in **Anlage A** der Vorlage dargelegt.

zu 2. und 3.

Wenn der vorliegende Bebauungsplan Nr. II/Ba 8 „Wohnen am nördlichen Leihkamp“ als Entwurf beschlossen wird, werden die Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB einschließlich der umweltbezogenen Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Anhaltspunkte, die eine längere Auslegungsdauer als einen Monat bzw. mindestens 30 Tage erforderlich machen, sind nicht ersichtlich. Während der öffentlichen Auslegung können die Planunterlagen von jedermann eingesehen sowie Hinweise und Anregungen zu der Planung vorgetragen werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgen.

zu 4:

Die Information der Verwaltung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB ist zur Kenntnis zu nehmen. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der bebaute Bereich Leihkamp als Wohnbaufläche dargestellt, die vorliegende Erweiterungsfläche bisher als Fläche für die Landwirtschaft. Angesichts der angestrebten Arrondierung mit einer kleinteiligen, bedarfsgerechten Wohnnutzung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung eingehalten.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Vor diesem Hintergrund wird gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a (2) Nr. 2 keine FNP-Änderung erforderlich. Aufgrund der konkret geplanten Nutzungen im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets soll der FNP im Wege der Berichtigung mit Darstellung einer „Wohnbaufläche“ angepasst werden.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:**Anlass und Ziele der Planung:**

Der Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen im nordwestlichen Randbereich der Siedlung Leihkamp nördlich der Babenhauser Straße ist bereit, diese Fläche für eine Wohnungsbaumaßnahme bereitzustellen. Geplant wird eine kleine Hausgruppe mit drei Baukörpern, die als Arrondierung der Siedlung hofartig angeordnet und durch einen landschaftstypischen Garten- und Gehölzsaum gegenüber dem Freiraum abgegrenzt werden sollen. Vorgesehen sind zwei Baukörper mit jeweils 4 bis 5 Wohneinheiten und ein Baukörper mit voraussichtlich 3 Wohneinheiten im Westen.

Die überplante Fläche umfasst etwa 0,49 ha und liegt bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Umsetzung des Planvorhabens wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das vorgeschlagene Plankonzept lässt sich als Arrondierung des Siedlungsbereichs gut in die Ortsrandlage einbinden und dient im Sinne einer ergänzenden Bebauung der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Norden des Stadtgebiets.

Der kleine Siedlungsbereich nördlich der Babenhauser Straße (L 779) wird beidseits der Stichstraße Leihkamp in den letzten Jahren auf Grundlage des § 34 BauGB zunehmend nachverdichtet. Der Bereich ist durch Wohnnutzungen und durch die ehemaligen Hofstellen sowie durch Freiflächen (Weide) und z. T. größere und gut strukturierte Gärten gerade auch in der Randlage zum Freiraum geprägt. Auf dem südlich angrenzenden Grundstück Leihkamp Nr. 9 befinden sich Wohn- und Werkstattgebäude mit einem Karosseriebetrieb mit Kfz-Lackiererei. Im Nordwesten

schließen die Ackerflächen noch direkt an die dort nach Südosten abknickende Straße Leihkamp an, der Bereich eignet sich für die vorgeschlagene Abrundung.

In der Stadt Bielefeld besteht eine allgemein sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum in allen Marktsegmenten. Angesichts der wachsenden Bedeutung der Stadt auch als Hochschulstandort ist eine Abschwächung der bereits vorhandenen sehr hohen Nachfrage auch im Norden des Stadtgebiets nicht absehbar. Die Planung kann insofern dazu beitragen, den anhaltend hohen Wohnungsbedarf im Stadtgebiet zu decken.

Ergänzend wird Bezug genommen auf die aktuellen Entwicklungen zum Ortsteilentwicklungskonzept Babenhausen und auf die entsprechenden Erörterungen und Beschlussfassungen. Der Randbereich nördlich der Babenhauser Straße kommt danach für die benötigte Siedlungsentwicklung grundsätzlich in Frage. Der vorliegende kleinflächige Arrondierungsbereich kann in diesem Zusammenhang gut umgesetzt werden, kann aber auch unabhängig von den späteren Entwicklungen überplant werden. Die vorgeschlagene Arrondierung wird hier aus städtebaulicher Sicht für vertretbar gehalten.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist zur Sicherung der städtischen Planungsziele an diesem Standort gegeben. Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 kann der Siedlungsbereich Leihkamp arrondiert werden, durch die Mobilisierung der im Randbereich zum Siedlungsbestand liegenden Ackerfläche können ca. 12 Wohneinheiten geschaffen und in eine sinnvolle Ortsrandgestaltung eingebunden werden. Das vorliegende Vorhaben soll angebotsorientiert als Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB entwickelt werden.

Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung von Wohnraum im Norden des Stadtgebiets von Bielefeld. Hierfür soll die im Grundsatz bereits erschlossene und von 2 Seiten durch Bebauung geprägte Fläche verträglich in den Siedlungsbereich einbezogen werden. Durch den Bebauungsplan Nr. II/Ba 8 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben mit allen notwendigen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Nachbarschaften und der Ortsrandlage geschaffen werden. Prüfschwerpunkte liegen mit Blick auf örtliche Gegebenheiten und planungsrechtliche Rahmenbedingungen in einer verträglichen Einbindung in das Umfeld, insbesondere unter nachbarschaftlichen, verkehrlichen und freiraum-planerischen Aspekten.

Entwurfsplanung/ städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept zum Planentwurf sieht eine hofartig entwickelte Hausgruppe mit drei Baukörpern vor, die mit den Giebelseiten nach Norden ausgerichtet werden. Die benachbarte rückwärtige Bebauung im Osten und im Südwesten wird jeweils als nördliche und als westliche Gebäude- bzw. Baugrenze aufgegriffen. Das Vorhabengrundstück umfasst etwa 4.500 m² (Gesamtfläche des Plangebiets ca. 4.900 m², inklusive ca. 400 m² Verkehrsflächen). Für die drei Gebäude mit Stellplätzen, Hof- und Nebenanlagen, Terrassen, Hausgärten etc. werden hiervon rund 2.900 m² benötigt, rund 1.600 m² werden als Garten- und Wiesenflächen im Norden und Westen angedacht. Dabei soll entsprechend der vorgeschlagenen Hofstruktur der Randbereich als regionaltypische Obstwiese zur Ortsrandeingrünung angelegt werden. Gebäudeanordnung und Eingrünung berücksichtigen somit sehr wirksam Umfeld und Freiraum, das aus dem weiteren Außenbereich sichtbare Bauvolumen kann so deutlich gemindert werden.

Die beiden östlichen Baukörper sollen als Mehrfamilienhäuser für jeweils 4 bis 5 Wohneinheiten konzipiert werden und zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss erhalten. Die Traufhöhe soll bei maximal etwa 7,5 m, die Firsthöhe bei maximal 12,0 m liegen. Der westliche Baukörper soll zum Außenbereich hin höhenmäßig abgestuft werden und bei zwei Vollgeschossen und einem ausbaufähigen Dachraum bis zu 3 Wohneinheiten ermöglichen. Die Hauptbaukörper werden landschaftstypisch mit Satteldächern ausgebildet.

Stellplatz- und Nebenanlagen sollen als Sammelanlagen vorgesehen werden, um die Hofgruppe mit gemeinsamen Freiflächen attraktiv gestalten zu können. Der angrenzende private Wirtschaftsweg soll durch die Vorhabenträger mitgenutzt werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung an die Straße Leihkamp im Südosten, die das Verkehrsaufkommen durch die zusätzlich geplanten Wohneinheiten angemessen aufnehmen kann. Die Straße Leihkamp ist im Süden an die Babenhauser Straße (L 779) und an die weitere Infrastruktur angebunden.

Umweltbelange

Bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Die relevanten Umweltbelange werden ausführlich im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. II/Ba 8 „Wohnen am nördlichen Leihkamp“ dargelegt und beurteilt (siehe Anlage C).

Gemäß §13a (1) Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die überschlägige Prüfung möglicher Auswirkungen anhand der Bewertungskriterien gemäß Anlage 2 UVPG NRW hat ergeben, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Einzelfallvorstudie kommt zu dem Ergebnis, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Kaschel
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 „Wohnen am nördlichen Leihkamp“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB - Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Fachämter / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf <p>Stand: Entwurf; Mai 2021</p>
B	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 „Wohnen am nördlichen Leihkamp“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestaltungsplan - Nutzungsplan - Angabe der Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise <p>Stand: Entwurf; Mai 2021</p>
C	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 8 „Wohnen am nördlichen Leihkamp“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung <p>Stand: Entwurf; Mai 2021</p>
D	<p>Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung nach § 13a BauGB</p> <p>Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 5/2021 „Wohnen am nördlichen Leihkamp“)</p> <p>Schwarz-Weiß-Fassung</p> <p>Stand: Entwurf; Mai 2021</p>