

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	26.02.2009	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	17.03.2009	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	26.03.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / G 19 "Großdornberger Straße / Wittlersweg" für einen Bereich nördlich Großdornberger Straße, westlich Wittlersweg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
- Stadtbezirk Dornberg -
Beschluss über Stellungnahmen
Satzungsbeschluss - Bebauungsplan

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

BV Dornberg 05.06.08, TOP 5, Drucksache 2009/5320; UStA 17.06.08, TOP 22; Drucksache. 2009/5320
 BV Dornberg 23.10.08, TOP 10, Drucksache 2009/5890; UStA 04.11.08, TOP 23; Drucksache 2009/5890

Beschlussvorschlag:

1. Den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wird gemäß Vorlage teilweise stattgegeben.
2. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II / G 19 „Großdornberger Straße / Wittlersweg“ werden beschlossen.
3. Der Bebauungsplan Nr. II / G 19 „Großdornberger Straße / Wittlersweg“ für das Gebiet nördlich der Großdornberger Straße und westlich Wittlersweg, Gemarkung Großdornberg, Flur 3, Flurstück 159 wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten. Die im Zusammenhang mit dem Neubaugebiet entstehenden Kosten für Erschließungsmaßnahmen werden durch Vertrag dem Grundstückseigentümer übertragen. Sonstige anfallende Kosten werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geregelt.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.06.2008, nach vorheriger Beratung in der Sitzung der Bezirksvertretung Dornberg am 05.06.2008, die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 19 „Großdornberger Straße / Wittlersweg“ beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). In diesem Verfahren ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB i. V. mit § 1 a (3) Satz 5 BauGB ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich ebenfalls nicht erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 13 a (3) i.V.m. § 2 (1) BauGB am 19.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darüber informiert, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Des Weiteren wurde bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 21.07.2008 bis 15.08.2008 zur Planung äußern kann und dass eine Umweltprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Anregungen eingereicht. Diese wurden nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit städtebaulich vertretbar in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Bezirksvertretung Dornberg fasste am 04.11.2008 den Entwurfsbeschluss. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 12.12.2008 bis einschließlich 13.01.2009 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung hierfür erfolgte am 29.11.2008. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gingen einzelne Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein. Über die Abwägung der Stellungnahmen und das Abwägungsergebnis ist nunmehr zu beschließen.

Der Bebauungsplan Nr. II/G 19 „Großdornberger Straße/Wittlersweg“ mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung ist nunmehr als Satzung zu beschließen.

Planungsziele

Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 19 „Großdornberger Straße / Wittlersweg“ ist es, für den Bereich zwischen den Gebäuden Großdornberger Straße Nr. 73 und 79, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Straßen begleitende Wohnbebauung in einer Bautiefe auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zu schaffen.

In Anpassung an die entlang der Großdornberger Straße vorhandenen überwiegend ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude ist hier im Übergang zur freien Landschaft eine mäßig verdichtete Bebauung in Form von max. zweigeschossigen Wohnhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern und mit hohem Freiflächenanteil geplant.

Insgesamt sind ca. 2 bis 3 neue Wohnhäuser mit max. zwei Wohneinheiten je Gebäude möglich.

Es ist nicht zu befürchten, dass durch diese Bebauung einer schleichenden Weiterentwicklung der Siedlung in den Freiraum der Weg geebnet wird, da weiter östlich beiderseits der Großdornberger Straße Wälder anschließen bzw. in Entwicklung sind.

Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Der Flächennutzungsplan stellt in seiner wirksamen Fassung das Plangebiet überwiegend als Grünfläche, untergeordnet als Landwirtschaftliche Fläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gemäß § 13 a (2) Nr.2 BauGB auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. Ziel der Anpassung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche.

Im Regionalplan ist das Plangebiet bis an den Wittlersweg heran als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dargestellt.

Der Bereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Bielefeld-West, in dem der angrenzende Landschaftsraum als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt ist. Der Bebauungsplan Nr. II/G 19 „Großdornberger Straße / Wittlersweg“ hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld- West. Gemäß § 29 (4) LG treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Eine solche widersprechende Festsetzung stellt die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West sowie die Festsetzung des Entwicklungszieles 1.1 für den Bereich des geplanten Wohngebietes dar. Die Grenze des Geltungsbereichs soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW auf die Grenze zwischen dem künftigen Wohngebiet und der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden und Osten und dem Wald im Süden zurückgenommen werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht Anlage A, B der Beschlussvorlage

A	<p>Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> - B-Plan-Entwurf, Nutzungsplan - B-Plan-Entwurf, Gestaltungsplan - Auswertung der Beteiligungsverfahren - Änderungsvorschläge der Verwaltung
B	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / G 19 "Großdornberger Straße / Wittlersweg" – Satzungsfassung</p> <ul style="list-style-type: none"> - B-Plan-Satzungsfassung, Nutzungsplan - B-Plan-Satzungsfassung, Gestaltungsplan - Angabe der Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen - Begründung