

**Beschlussvorlage der Verwaltung
Nachtragsvorlage**

Diese Vorlage

- ersetzt die Ursprungsvorlage.
- ergänzt die Ursprungsvorlage.

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	26.02.2009	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	17.03.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 33 "Gellersbreite" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, begrenzt durch die Straße Lämmkenstatt im Norden, durch die Stedefreunder Straße im Osten, durch die südliche Randbebauung der Straße Am Bohnenkamp im Süden und durch die Wegetrasse im Westen;
- Stadtbezirk Heepen -
- Entwurfsbeschluss

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

Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens: BV Heepen 05.06.2008, TOP 9, USTA 17.06.2008, TOP 19; Drucksache Nr. 2009/5191.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/Br 33 „Gellersbreite“ wird mit Text und Begründung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/Br 33 „Gellersbreite“ ist mit Text und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nicht. Die Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden durch einen Teil der Grundstückseigentümer im mittleren Plangebiet übernommen. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist bereits geschlossen worden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro bearbeitet. Darüber hinaus sind auch die Kosten für die technischen und sozialen Erschließungsmaßnahmen durch die Eigentümer zu übernehmen. Dies betrifft nach heutigem Kenntnisstand im ersten Schritt die notwendige Aufweitung der Einmündung Bohnenkamp/Stedefreunder Straße, den Weiterbau des Erschließungsstiches Gellersbreede bis einschließlich des Wendehammers und die notwendigen Entwässerungskosten - ggf. auch die notwendige Anlage einer Regenrückhaltung. Des weiteren ist ein noch zu ermittelnder Spielplatzausgleichsbetrag von dem Erschließungsträger zu übernehmen. Der Erschließungsvertrag wird im weiteren Verfahren erarbeitet und ist vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind keine weiteren Baugenehmigungen im Rahmen einer möglichen vorzeitigen Planreife gemäß § 33 BauGB zu erteilen.

Offen sind noch Zeitpunkt und Vorgehensweise beim Bau der von der Straße Lämmkenstatt ausgehenden Stichstraße im Westen mit Fuß- und Radwegeverbindung nach Osten zur weiter auszubauenden Gellersbreede und nach Süden Richtung Grundschule Brake. Für die Erschließung der im Westen des Plangebietes möglichen neuen Wohnbaugrundstücke ist ggf. ebenfalls zu einem späteren Zeitpunkt ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.

Nach Erörterung der planerischen Rahmenbedingungen in der Bezirksvertretung Heepen am 05.06.2008 und im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 17.06.2008 wurden jeweils die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB gefasst. Das Planverfahren wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Danach ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB bundesrechtlich nicht erforderlich. Aufgrund der möglichen vielfältigen Betroffenheit der Bürgerschaft wurde jedoch in diesem Planungsfall von dieser Verkürzung abgesehen. Auf die Beratungsunterlagen wird verwiesen (Drucksache Nr. 2009/5191 und Sitzungsprotokolle).

Der Unterrichts- und Erörterungstermin für die Bürgerschaft gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 21.08.2008 durchgeführt. Vom 11.08.2008 bis zum 29.08.2008 bestand die Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu Protokoll oder schriftlich an Bauamt oder Bezirksamt. In Anlage A werden das Protokoll der Versammlung sowie die eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern dargelegt und ausgewertet. Die städtischen Fachämter und die Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls im Juli/August 2008 im Sinne des § 4 (1) BauGB beteiligt. In Anlage A wird zusammenfassend die Berücksichtigung fachbehördlicher Anregungen im Planentwurf dargelegt.

In Anlage B wird der nach den Ergebnissen gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB und nach der weiteren Abstimmung mit den städtischen Fachämtern erarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/Br 33 mit Begründung beigelegt. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13 (3), S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Da nach den Ergebnissen des bisherigen Planverfahrens durch die Neuaufstellung keine erheblichen Umweltbelange berührt werden, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltbezogenen Fragestellungen grundsätzlich in der Abwägung zu beachten, die diesbezüglichen Aussagen und Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wurden entsprechend in der Begründung eingearbeitet.

Zu 2.

Der nächste Schritt im Planverfahren gemäß § 13a BauGB ist in Verbindung mit § 13 (2) BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit innerhalb angemessener Frist oder wahlweise die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB. Aufgrund der Komplexität und der nicht nur auf wenige Bürger abzugrenzenden Betroffenheit ist eine Offenlage geboten. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/Br 33 „Gellersbree-de“ soll daher mit Text und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Bauleitplanung, Kurzfassung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/Br 5 „Lämmkenstatt“ der ehemaligen Gemeinde Brake aus dem Jahr 1971 wurde für das Plangebiet umfangreicher Geschosswohnungsbau vorbereitet. Die entlang der Stedefreunder Straße und entlang der Straße Lämmkenstatt damals vorhandene Bebauung mit i.W. zweigeschossigen Zweifamilienhäusern wurde ohne Rücksichtnahme auf den Bestand überplant. Das Plankonzept wurde jedoch in den 1970er Jahren nur teilweise umgesetzt, Geschosswohnungsbau wurde nur in einer Bautiefe von 80-120 m entlang der Stedefreunder Straße und im Bereich Lämmkenstatt errichtet. Grund war insbesondere die fehlende Bereitschaft der Eigentümer der vorhandenen Wohnhäuser und der rückwärtig gelegenen Freiflächen, Eigentum aufzugeben und diese verdichtete Bebauung im Plangebiet weiter zu entwickeln.

In den vergangenen Jahren haben die Alteigentümer wiederholt Anfragen an die Stadt Bielefeld gerichtet, die eine zumindest teilweise Erschließung mit Einfamilienhäusern im südwestlichen Plangebiet zum Gegenstand hatten. Vor diesem Hintergrund wurden nach der Parzellierung gemäß Bebauungsplan Nr. III/Br 5 einzelne Baugenehmigungen im Westen und im Südwesten erteilt, notwendige Vorgabe der Stadt Bielefeld war jedoch die Sicherung der Erschließung durch den Ausbau der ersten 100 lfd. Meter der Planstraße Gellersbreite im Süden.

Es hat sich gezeigt, dass das damalige Plankonzept mit Geschosswohnungsbau für den Kernbereich aus städtebaulicher Sicht überholt ist und definitiv nicht mehr umgesetzt werden wird. Aufgrund veränderter städtebaulicher Zielvorstellungen ist daher der seit 1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/Br 5 „Lämmkenstatt“ gemäß § 2 (1) BauGB mit dem Ziel der Mobilisierung des bereits teilweise erschlossenen Baulandes zur Schaffung von familienbezogener Wohnbebauung zu überplanen. Aus erschließungstechnischen Gründen erfolgt auch eine geringfügige Überplanung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. III/Br 8 (s. Anlage B, Übersichtsplan). Zur Realisierung dieser Ziele ist daher die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 33 im Sinne von § 30 BauGB i.V.m. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung notwendig.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Inhaltsübersicht der Vorlage

Finanzielle Auswirkungen

Begründung zum Beschlussvorschlag

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung, Kurzfassung

Anlagen:

A	Bebauungsplan Nr. III/Br 33 „Gellersbreite“ Auswertung des frühzeitigen Beteiligungsschrittes gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. III/Br 33 “Gellersbreite”
B	Bebauungsplan Nr. III/Br 33 „Gellersbreite“ - Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen; - Begründung zum Entwurf - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen Planungsstand: Entwurf Februar 2009