

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	04.03.2010	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	16.03.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 19 "Wohnen im Pastorengarten" für eine Teilfläche des Gebietes südlich der "Heeper Straße" (L 778) / südwestlich "Tieplatz" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

- Stadtbezirk Heepen -
- Entwurfsbeschluss -

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

Informationsvorlage zur Kenntnisnahme der Machbarkeitsstudie sowie zur Durchführung eines Architektenwettbewerbes BV Heepen 08.05.2008, UStA 20.05.2008, Drucks.-Nr. 5187
 Aufstellungsbeschluss BV Heepen 02.04.2009, UStA 05.05.2009, Drucks.-Nr. 6103

Beschlussvorschlag:

#

1. Der Bebauungsplan Nr. III / H 19 „Wohnen im Pastorengarten“ für eine Teilfläche des Gebietes südlich der „Heeper Straße“ (L 778) / südwestlich „Tieplatz“ wird mit Text und Begründung gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf und der Begründung einzuholen.
4. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist gemäß §13a (3) Nr. 1 BauGB nicht erforderlich.

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. Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Für die Baumschutzmaßnahmen bzw. ggf. die Herstellung der Abpflanzung entlang der öffentlichen Grünfläche sowie für die Deckung des neu entstehenden Spielflächenbedarfes entstehen Kosten, die vom Investor zu tragen sind.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Plangebietes sollen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem künftigen Bauherrn und der Stadt Bielefeld geregelt werden.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.05.2009, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 02.04.2009 den Aufstellungsbeschluss und zusätzlich einen Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. III / H 19 „Wohnen im Pastorengarten“ gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 18.05.2009 bis einschließlich 22.05.2009 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 25.05.2009 statt.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind nach Themenbereichen geordnet in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage Teil A der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III / H 19 „Wohnen im Pastorengarten“ erarbeitet.

Der Entwurf des Bauleitplanes ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 (2) BauGB parallel zur Offenlage.

Kurzfassung der Planungsziele:

Innerhalb des Plangebietes sollen auf der Grundlage einer privaten Projektentwicklung 18 Servicewohnungen und eine Demenzwohngruppe mit 11 Plätzen sowie ca. 18 ergänzende Wohnungen entstehen.

Hierzu ist die Auslobung eines Architektenwettbewerbes erfolgt.

Mit dem Wettbewerbsergebnis liegt eine städtebaulich vorabgestimmte Grundlage vor, die durch die weitere Bearbeitung / Überarbeitung des Plankonzeptes durch den Preisträger den Inhalt für die Aufstellung des Bebauungsplanes darstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III / H 19 „Wohnen im Pastorengarten“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III / H 1.2 (rv. 02.03.1981). Für den Bereich der Vorhaben ist entlang der Heeper Straße eine dreigeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 32°- 35° festgesetzt. Auf den südlichen Flächen sind zwei Baufelder für eine eingeschossige Bebauung ausgewiesen. Der Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Reines Wohngebiet festgesetzt. Eine Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses ist nach diesen Festsetzungen nicht möglich.

Daher ist ein Verfahren zur Neuaufstellung für diesen Bereich einzuleiten.

Die Bausubstanz der vorhandenen zwei Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, eine Sanierung ist aber auch vor dem Hintergrund des grundsätzlich veränderten Raumbedarfes nicht vertretbar.

Daher soll das Grundstück für die Überplanung und Schaffung eines attraktiven und zeitgerechten Wohnangebotes zur Verfügung gestellt werden.

Die geplante Bebauung soll von der „Heeper Straße“ abgerückt im mittleren und südlichen Teil des Plangebietes entstehen. Die der Bebauung in Richtung „Heeper Straße“ vorgelagerte Freifläche soll einerseits der Aufnahme von Stellplätzen dienen, andererseits mit dem vorhandenen und zusätzlich vorgesehenen Bewuchs einen grünräumlichen Zusammenhang mit dem Umfeld der Kirche / des Friedhofes nördlich der „Heeper Straße“ herstellen.

Für die nördliche Bebauung im Plangebiet ist ein einzelner viergeschossiger Baukörper vorgesehen, während für die südlich anschließende dreigeschossige Bebauung eine Teilung in zwei Gebäude ebenso denkbar ist.

Die beabsichtigte Bebauung mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 26° bewegt sich unterhalb der vorhandenen Baumkulisse im Norden und Osten.

Zwischen den Gebäuden ist ebenso wie in Richtung Westen und Süden die Gestaltung von Gärten vorgesehen.

Angestrebt wird die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Darin sollen ausschließlich zulässig sein:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. III / H 19 „Wohnen im Pastorengarten“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m².
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete / Europ. Vogelschutzgebiete) verbunden.

Anlagen

A	<p>Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan (M. 1 : 1.000) • Bebauungsplan-Vorentwurf Nutzungsplan (M. 1 : 1.000)
B	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / H 19 „Wohnen im Pastorengarten“ für eine Teilfläche des Gebietes südlich der „Heeper Straße“ (L 778) / südwestlich „Tieplatz“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 2.500) • Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 1.000) • Übersicht: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III / H 1.2 mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches (ohne Maßstab) • Bestandsplan (ohne Maßstab) • Bebauungsplan-Entwurf Gestaltungsplan (M. 1 : 1.000) • Bebauungsplan-Entwurf Nutzungsplan (M. 1 : 1.000) • Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>Entwurfsbeschluss</p>
C.1	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / H 19 „Wohnen im Pastorengarten“ für eine Teilfläche des Gebietes südlich der „Heeper Straße“ (L 778) / südwestlich „Tieplatz“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung <p>Entwurfsbeschluss</p>
C.2	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / H 19 „Wohnen im Pastorengarten“ für eine Teilfläche des Gebietes südlich der „Heeper Straße“ (L 778) / südwestlich „Tieplatz“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung: Anhang Artenschutzrechtliche Voreinschätzung <p>Entwurfsbeschluss</p>