

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	24.06.2010	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.06.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 "Grabenkamp" für eine Teilfläche des Gebietes südöstlich der Straße "Grabenkamp" im Stadtteil Quelle im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Stadtbezirk Brackwede -

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

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

BV Brackwede 03.12.2009, öff. TOP 9: Begrüßungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ ist für eine Teilfläche des Gebietes südöstlich der Straße „Grabenkamp“ im Stadtteil Quelle gemäß §§ 1 (8), 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (1. Änderung).
Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan M.:1:500 (im Original) mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (4) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ist auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchzuführen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

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.

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.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

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

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. I/B 9 „Am Grabenkamp“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert 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) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete / Europ. Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen. Es handelt sich hier um eine Fläche im Innenbereich, die an vier Seiten umbaut ist. Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 unterhalb von 20.000 m² = 2 ha (Plangebiet: rd. 0,46 ha).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB soll auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Neuaufstellung nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (von „Fläche für den Gemeinbedarf: Kirche“ in „Wohnbaufläche“).

Rechtsgrundlagen / örtliche Gegebenheiten

Der seit 1964 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/B 9 setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung eine Nutzung innerhalb der Wohnbebauung mit der Zweckbestimmung „Kirche“ fest. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist entsprechend der Nutzung Gemeinbedarfsfläche (Kirche) dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes / Grundstückes der Ev.-luth. Johannes-Kirchengemeinde befinden sich im Süden die noch vorhandenen Gebäude, während nördlich davon Freifläche / Gartenfläche anschließt, die ehemals auch für kirchliche Zwecke bebaut gewesen ist. Östlich des Plangebietes

befindet sich ein Wohngrundstück, das ehemals im Zusammenhang mit dem Kirchengrundstück stand.

Das Umfeld des ehemaligen Kirchengrundstückes ist durch eine überwiegende Wohnbebauung gekennzeichnet. Diese ist an der Straße „Grabenkamp“ und nördlich des Plangebietes zweigeschossig mit zusätzlichem ausgebautem Dachgeschoss. Östlich des Plangebietes befindet sich eingeschossige Bebauung, in Richtung „Gütersloher Straße“ schließen dann wieder zwei- bis dreigeschossige Baukörper an. Südlich des ehemaligen Kirchengrundstückes grenzt eine ein- bis zweigeschossige Reihenhauszeile an.

Im Norden des Plangebietes verläuft heute (auf der privaten Grundstücksfläche der Kirchengemeinde) ein Fußweg, der die Straße „Grabenkamp“ im Westen mit dem Fußweg aus Richtung „Gütersloher Straße“ im Westen miteinander verbindet.

Planungsziele

Da in dem Gebiet kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung kirchlicher bzw. sonstiger Gemeinbedarfsnutzungen besteht, soll das betroffene Flurstück einer anderen Nutzung zugeführt werden. Auf dem Grundstück an der Straße „Grabenkamp“ beabsichtigt der Verband der evangelischen Kirchengemeinden ein Wohnprojekt als „Generationenübergreifendes Wohnen“ zu realisieren.

Das ca. 4.600 m² umfassende Areal soll mit 30 Wohnungen, davon eine Einheit als Wohngruppe mit 8 Plätzen, bebaut werden.

Die Bezirksvertretung Brackwede hat in ihrer Sitzung im Dezember 2009 einen entsprechenden Begrüßungsbeschluss gefasst.

Es besteht das Interesse, hier nach Abbruch des Gemeindehauses ein dreigeschossiges Wohnprojekt mit Flachdach umzusetzen. Diese Bebauung soll von der Straße „Grabenkamp“ erschlossen werden.

Der ruhende Verkehr soll auf ebenerdigen Stellplätzen im Plangebiet untergebracht werden.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet mit guten Anbindungsmöglichkeiten an vorhandene Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie der überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umgebungsbebauung bietet sich der Bereich für die Weiterentwicklung zu einem Reines Wohngebiet besonders an.

Die Entwässerung soll über das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

<p>A</p>	<p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000) • Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches • Bebauungsplan Nr. I/B 9 – Ausschnitt Baunutzungsplan • Bestandsplan • 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ - Gestaltungsplan • Legende: Bestandsplan / Gestaltungsplan • Ansichten • 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ - Vorentwurf Nutzungsplan • Zeichenerklärungen • Angabe der Rechtsgrundlagen <p>Aufstellungsbeschluss Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</p>
<p>B</p>	<p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung <p>Aufstellungsbeschluss Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</p>