

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	17.02.2011	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	22.02.2011	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.01 "Am Pfarracker Ecke Liethstück" für das Gebiet östlich der Straße Am Pfarracker und südlich des Kreuzungsbereichs der Straßen Am Pfarracker/ Liethstück gem. § 13a BauGB	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)	
./.	
Beschlussvorschlag:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Bebauungsplan Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker Ecke Liethstück“ für das Gebiet östlich der Straße Am Pfarracker und südlich des Kreuzungsbereichs der Straßen Am Pfarracker/ Liethstück ist gemäß §§ 1 und 2 BauGB neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan M. 1:500 (im Original) mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich. 2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker Ecke Liethstück“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden. 3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich 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 und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und bis wann Äußerungen hierzu möglich sind. 	
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, da ausschließlich private Grundstücksflächen von der Bauleitplanung betroffen sind und keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum vorgesehen werden sollen. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Für die Nachverdichtung einer Wohnbaufläche soll eine Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker Ecke Liethstück“ im Sinne des § 13a BauGB erfolgen. Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, ein beschleunigtes Planverfahren durchzuführen.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000m² nicht überschritten wird, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker Ecke Liethstück“ für den Bereich Am Pfarracker/ Liethstück gemäß § 13a BauGB als so genannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Zudem sollen im B-Plan-Gebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Gemäß § 13a BauGB ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 (1) BauGB nicht durchzuführen. Die Unterlagen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung sollen für die Öffentlichkeit zur Einsicht bereitgehalten werden.

Da eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 (1) BauGB nicht stattfinden soll, ist gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker Ecke Liethstück“ für das Gebiet Am Pfarracker/ Liethstück östlich der Straße Am Pfarracker und südlich des Kreuzungsbereichs Am Pfarracker/ Liethstück gemäß § 13a BauGB bekannt zumachen, dass sich die Öffentlichkeit über die auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren und sich hierzu innerhalb einer bestimmten Frist äußern kann. Hierzu sollen die Unterlagen zur Planung im Bauamt zur Einsicht bereitgehalten werden.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker Ecke Liethstück“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

Rechtsgrundlagen/ örtliche Gegebenheiten

Die Flächen des Bebauungsplanes befinden sich derzeit im Geltungsbereich des seit dem 23.06.1960 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/2/23.00. Dieser weist, mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche Schule, südlich des Plangebietes für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bebauung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO aus. Im Geltungsbereich ist derzeit eine 1- geschossige Bebauung festgesetzt, die dem Planungsziel der Nachverdichtung der Wohnbebauung in Form einer mehrgeschossigen Bebauung entgegensteht.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bereichs als Wohnbaufläche dargestellt. Die Straße Am Pfarracker ist als Straße III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraße) dargestellt. Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung wird eine Änderung der derzeitigen Darstellung nicht erforderlich. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Derzeit befindet sich auf dem Eckgrundstück Am Pfarracker/ Liethstück, ein Objekt mit kleineren Dienstleistungsunternehmen (Frauen- Fitnessstudio, Friseursalon, Fahrschule). Die Grundstücksbebauung ist in einer eingeschossigen Bauweise errichtet und mit einem Flachdach versehen.

Die verkehrstechnische Erschließung des Gesamtobjektes erfolgt von der Straße Am Pfarracker wo sich im rückwärtigen Bereich der größte Teil der Stellplätze an der Südseite des Objektes befindet. Die Warenanlieferung der Bestandsbebauung erfolgt derzeit von der oben benannten Stellplatzfläche aus.

Die fußläufige Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Straße Am Pfarracker sowie von der Straße Liethstück aus.

Unmittelbar vor dem Objekt an der Straße Am Pfarracker ist eine Haltestelle „Liethstück“ des ÖPNV vorhanden.

Der unmittelbare städtebauliche Kontext des Plangebietes ist zum Großteil durch Wohnhausbebauungen geprägt. Im Norden und Osten schließt sich überwiegend 3- bis 4-geschossige Bebauung an. Südlich befindet sich der Sportplatzbereich der „Platz- Grundschule“. Das städtebauliche Raumbild wird im Südwesten des Gebietes von einem 9-geschossigen Solitärbau geprägt. Nordwestlich befindet sich eine 5-geschossige Wohnhausbebauung.

Planungsziele

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker Ecke Liethstück“ für das Gebiet Am Pfarracker/ Liethstück ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung einer Wohnbaufläche gemäß § 13a BauGB zu schaffen. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,4 ha.

Derzeit befindet sich im Plangebiet ein 1-geschossiges Objekt mit kleineren Dienstleistungsunternehmen. Ziel der Neuaufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker Ecke Liethstück“ ist, die Nachverdichtung der Wohnhausbebauung für den Bereich Am Pfarracker/ Liethstück. Die Bestandsbebauung soll zugunsten neuer mehrgeschossiger Wohnbebauung abgerissen werden. Vorgesehen ist die Errichtung zweier Neubauten, die sich weitestgehend an den 3- bis 4-geschossigen Bestandsbauten im Umfeld orientiert und sich mit einer 4-geschossigen Bauweise harmonisch in das städtebauliche Raumgefüge der Umgebungsbebauung integriert. Die Wohnbebauung soll straßenbegleitend errichtet werden. Im Bebauungsplan wird ein größerer überbaubarer Bereich festgesetzt, um eine gewisse Flexibilität für eventuell alternative Wohnformen zu gewährleisten. Die notwendigen Stellplatzanlagen sollen auf den Grundstücken geschaffen werden.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets II/2/23.01 „Am Pfarracker Ecke Liethstück“ für den Bereich Am Pfarracker/ Liethstück erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen Am Pfarracker im Westen sowie Liethstück im Norden.

Anhang:

- Lageplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1:5.000
- Übersichtsplan/ Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches
- Ausschnitt des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker Ecke Liethstück“ mit Kennzeichnung der Lage des Bereiches der Bebauungsplanneuaufstellung – ohne Maßstab

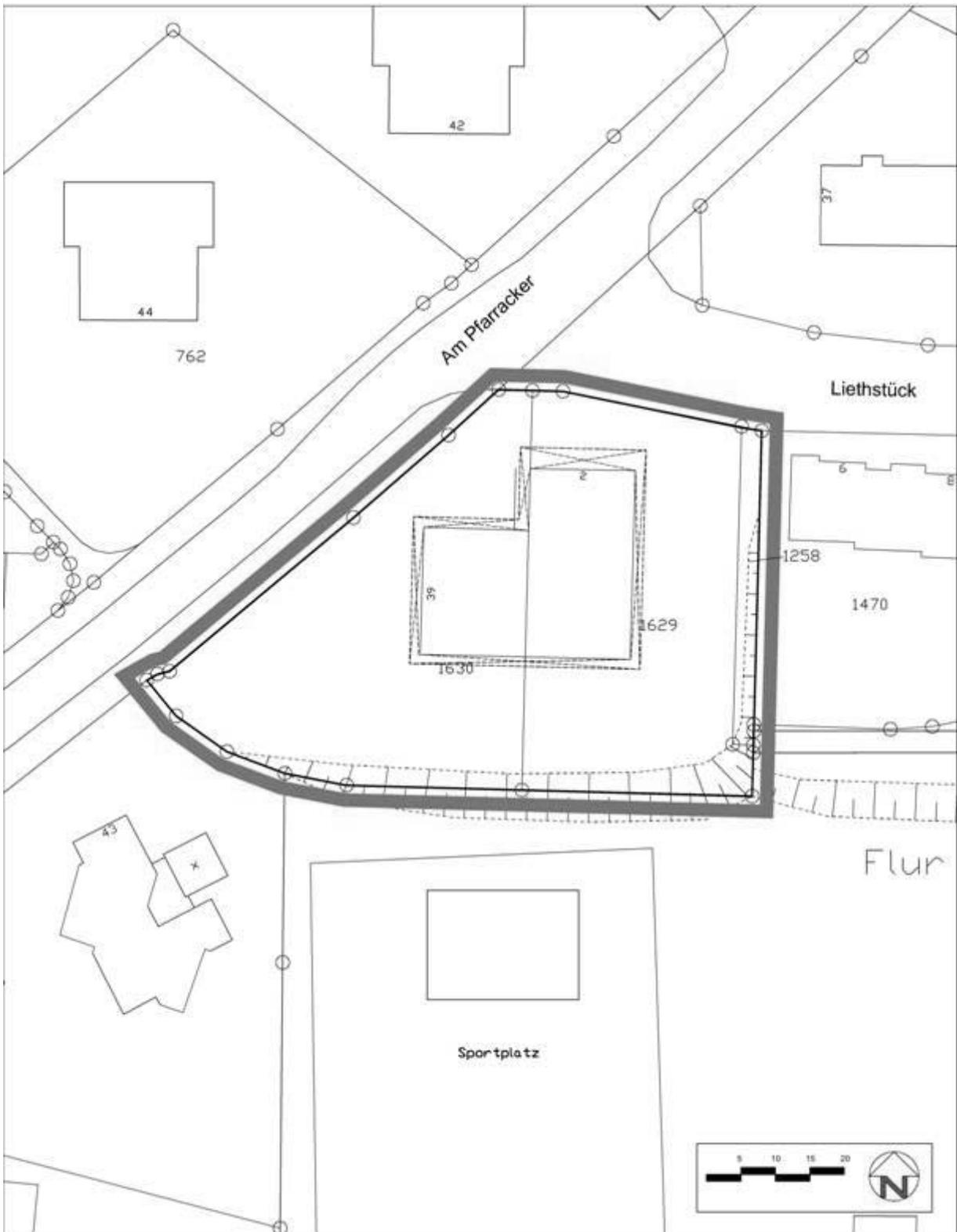
Anlage A:

- Nutzungsplan- Vorentwurf
- Gestaltungsplan-Vorentwurf
- Angaben der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Lageplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1:5.000



Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches



Übersicht: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker Ecke Liethstück“ mit Kennzeichnung der Lage des Bereiches der Bebauungsplanneuaufstellung – ohne Maßstab

