

Anlage

A	1. Änderung des Bebauungsplanes III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
----------	---

1. Änderung des Bebauungsplanes III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 – Gestaltungsplan - Vorentwurf



Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.09.2010, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Gadderbaum am 09.09.2010 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 13a (3) BauGB vom 02.11.2010 bis einschließlich 05.11.2010 im Bauamt eingesehen werden. Zudem waren die Unterlagen nachrichtlich in das Internet zur Einsichtnahme eingestellt.

Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 11.11.2010 im Clubheim Bolbrinker, Bolbrinkersweg 33 statt.

Die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist ebenfalls durchgeführt worden. Planungsrelevante Aspekte sind in die Entwurfsplanung eingeflossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung folgende, nach Themenbereichen geordnete und mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführten Äußerungen vorgebracht worden.

1. Grundstücksvergabe

Es wird nach der Grundstücksvergabe und nach dem Bauherrn innerhalb des Plangebietes gefragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eigentümerin der Fläche ist zurzeit eine Wohnungsbaugesellschaft. Die Ausführung erfolgt ggf. durch einen Bauträger. Bauherren sind letztendlich die Bauinteressenten.

2. Grünfläche

Es wird gefragt, ob Änderungen bei der dargestellten Grünfläche noch vorgesehen werden bzw. ob der Grünzug erhalten wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzliche Änderungen an dem vorhandenen, bislang festgesetzten Grünzug sind nicht vorgesehen. Der Grünzug im Norden ist im östlichen Eingangsbereich nun etwas schmaler vorgesehen, im weiteren Verlauf nach Westen jedoch breiter geplant. Insofern bleibt die Grünfläche insgesamt gleich groß. Eine Vermessung dieser neuen Grünfläche hat noch nicht stattgefunden.

3. Innere Erschließung

Es wird nach Alternativen zu der geplanten Schleifenerschließung gefragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht heute bereits eine Schleifenerschließung ohne Verbindung nach Süden vor. Eine Erschließung in Richtung Süden (Am Großen Feld) ist nicht möglich, da hierfür die Flächen nicht zur Verfügung stehen und mög

lichst keine durchgehende Fahrerschließung an dem Kindergartenstandort vorgesehen werden soll.

4. Bebauung im Bereich des Gebäudes Bokenweg 3

Es wird gefragt, ob die Planung, östlich des Grundstückes Bokenweg 3 eine Bebauung zu ermöglichen, von den bisherigen Planungszielen abweicht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht in dem Bereich bereits heute die Möglichkeit einer drei- bis viergeschossigen Bebauung vor. Nunmehr ist eine maximal zweigeschossige Bebauung, welche mit der Nachbarbebauung am Bokenweg korrespondiert, vorgesehen.

5. Spielplatz

Es wird nach dem Erhalt des Spielplatzes an der Hegede gefragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Spielplatz außerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderungsplanung bleibt erhalten.

6. Grundstücksgrößen

Es wird nach den Grundstücksgrößen gefragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei den Einzelhäusern sind Grundstücksgrößen von ca. 450 - 500 m² und bei den Doppelhäusern Grundstücksgrößen von ca. 250 - 300 m² angedacht. Es bestehen mehr Interessen an Einzelhäusern als an Doppelhäusern, daher sind in dem Gestaltungsplan 15 Einzel- und 3 Doppelhäuser dargestellt.

7. Allgemeines Wohngebiet

Es wird nach der Art der baulichen Nutzung (Gebietstypik) gefragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich Allgemeines Wohngebiet fest. Diese Festsetzung könnte auch weiterhin erhalten bleiben. Zweckmäßig ist hier aber die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes, da die Wohnnutzung hier deutlich im Vordergrund stehen wird. Der Immissionsschutzanspruch innerhalb eines Reinen Wohngebietes ist zudem höher als in einem Allgemeinen Wohngebiet.

8. Kanalbau

Es wird nach dem Beginn des Kanalbaus gefragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes muss zunächst abgeschlossen werden, um einen Erschließungsvertrag abschließen zu können. Dieses ist die Grundlage für die Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen. Die Eigentümerin der

Fläche ist an einer zeitnahen Erschließung interessiert, da diese auch die Voraussetzung für eine Bebauung außerhalb des Plangebietes in Richtung „Am Großen Feld“ ist.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist parallel in dem Zeitraum durchgeführt worden.

Von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, die nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet wurden und in den Entwurf eingeflossen sind.

Die Stadtwerke Bielefeld GmbH regt an, zugunsten der Gesellschaft innerhalb des Plangebietes mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Sicherstellung der Versorgung des Plangebietes (Energie und Wasser) aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt.

Die Flächen werden gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB festgesetzt, sofern sie außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen liegen.