

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	22.09.2011	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	27.09.2011	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 § 13a BauGB
-Stadtbezirk Brackwede -**

Entwurfsbeschluss

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

BV Brackwede 03.12.2009, öff. TOP 9: Begrüßungsbeschluss
BV Brackwede 24.06.2010, öff. TOP 14 StEA 29.06.2010 öff. TOP 20 Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Nordosten um das Flurstück 1110, Flur 1 in der Gemarkung Brackwede erweitert.
Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Bebauungsplan-Entwurf eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verbindlich.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ für eine Teilfläche des Gebietes südöstlich der Straße „Grabenkamp“ im Stadtteil Quelle wird mit Text und Begründung gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

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 für die Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sind vorhanden, es entstehen keine zusätzlichen Kosten. Die Verlegung der privaten Kanäle bzw. Hausanschlussleitungen ist privatrechtlich zu regeln und zu finanzieren.

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. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

zu 1.)

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wird vorgeschlagen, den Geltungsbereich im Nordosten um das Flurstück 1110, Flur 1 in der Gemarkung Brackwede zu erweitern.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Liegenschaft der Ev.-luth. Johannes-Kirchengemeinde, die jedoch nicht mehr für kirchliche Zwecke genutzt werden soll. Das Grundstück ist in dem Bebauungsplan Nr. I/B 9 („Grabenkamp“) als Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) festgesetzt. Da eine „kirchenungebundene“ Nutzung zukünftig vorgesehen ist, soll für das Grundstück zukünftig eine Festsetzung innerhalb eines „Reinen Wohngebietes“ erfolgen.

zu 2.) und 3.)

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.06.2010, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Brackwede am 24.06.2010 den Aufstellungsbeschluss und zusätzlich einen Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 06.09.2010 bis einschließlich 17.09.2010 im Bauamt und im Bezirksamt Brackwede eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 20.09.2010 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 und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde der Entwurf für den Bebauungsplan Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ erarbeitet.

Der Entwurf des Bauleitplanes ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Kurzfassung der Planungsziele:

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 „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. 0,52 ha).

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Neuaufstellung nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt 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 („Grabenkamp“) 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 geprägt. Die Bebauung ist an der Straße „Grabenkamp“ und nördlich des Plangebietes zweigeschossig mit 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 Weg, der die Straße „Grabenkamp“ im Westen mit dem Fußweg aus Richtung „Gütersloher Straße“ im Osten fußläufig miteinander verbindet.

Planungsziele

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1110 und 1111, die Liegenschaften der Ev.-luth. Johannes-Kirchengemeinde, die jedoch nicht mehr für kirchliche Zwecke genutzt werden.

Da in dem Gebiet kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung kirchlicher bzw. sonstiger Gemeinbedarfsnutzungen besteht, sollen die betroffenen Flurstücke einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Auf dem Flurstück 1111 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.

Es besteht die Absicht, hier nach Abbruch des Gemeindehauses ein zweigeschossiges Wohnprojekt mit einem zusätzlichen abschließend zurückspringenden Geschoss als Flachdachgebäude umzusetzen. Diese Bebauung soll ausschließlich von der Straße „Grabenkamp“ erschlossen werden.

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

Für das Flurstück 1110 wird eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit in offener Bauweise festgesetzt.

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 Reinen Wohngebiet besonders an.

Die Entwässerung soll über das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

Vor dem Hintergrund der Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden im Wesentlichen folgende Belange bei der Entwurfs-Planung berücksichtigt:

- Verbindliche Festlegung des Fassadenrücksprunges beim abschließenden dritten Geschoss,
- Abschirmung der Stellplätze im Norden des Gebietes bei gleichzeitiger Begrünung der bis zu 2,0 m hohen Abschirmung bzw. der Grundstücksfläche zu den Nachbargrundstücken.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	<p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
B	<p>Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (Beabsichtigte Berichtigung Nr. 3/2011 „Wohnbaufläche Grabenkamp“)</p>
C	<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 • 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ - Entwurf Gestaltungsplan • Legende: Gestaltungsplan • 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ - Entwurf Nutzungsplan • Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>Entwurf</p>
D	<p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung <p>Entwurf</p>