

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Gadderbaum	24.11.2011	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	06.12.2011	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	15.12.2011	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/ Ga 1.1 "Ellerbrocks Feld" Teilplan 1 für eine Teilfläche des Gebietes südlich Ellerbrocks Feld, nördlich Hortweg/ Schöne Aussicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- Stadtbezirk Gadderbaum -

**Beschluss über Anregungen
Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

./.

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

./.

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

BV Gadderbaum 09.09.10, StEA 14.09.10, Drucks.-Nr. 1292/2009-2014 öff. Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung;
BV Gadderbaum 09.06.11, StEA 21.06.11 Drucks.-Nr. 2645/2009-2014 öff. Entwurfsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden gemäß Vorlage Anlage A 1 zur Kenntnis genommen.
2. Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit (lfd. Nr. 1) der Stadtwerke Bielefeld GmbH (lfd. Nr. 2) wird gemäß Vorlage Anlage A 2 stattgegeben.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung werden gemäß Vorlage beschlossen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

4. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 wird mit Text und Begründung als SATZUNG nach § 10 (1) BauGB beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Die Projektentwicklung bezieht sich dabei auf die im Eigentum des Projektträgers stehenden Flurstücke.

Der Projektträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechtes die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 265.000.- € (einschl. MWSt., ohne Bauverwaltungskosten).

Die Kosten betragen im Einzelnen:

Schmutzwasserkanalisation	ca. 165.000.- €
Regenwasserkanalisation	ca. 100.000.- €

Im aktuellen Abwasserbeseitigungskonzept und im Finanzplan sind keine Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 1.200 €.

Die Folgekosten für die Stadt Bielefeld für die spätere Unterhaltung der noch auszubauenden öffentlichen Grünfläche im östlichen Plangebiet durch den Umweltbetrieb betragen ca. 400 €/a. Die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb belaufen sich dann auf ca. 350 €/a.

Es wird darauf hingewiesen, dass die steigenden Schülerzahlen eine Erhöhung der Nachfrage nach Offenen-Ganztags-Schul-Plätzen mit sich bringt. So kann im Schuljahr 2011 / 2012 die vorhandene Nachfrage nur durch Nutzung externer Räume befriedigt werden kann. Die dadurch entstehenden Kosten belaufen sich auf rd. 1.400 € im Jahr.

Die Kosten für die Ersatz-Baumpflanzung für die im Plangebiet nicht zu erhaltende Eiche sind vom Projektträger zu übernehmen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

zu 1.)

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.09.2010 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Gadderbaum am 09.09.2010 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 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.

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 1 der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde der Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 erarbeitet.

Zu 2.)

Der Entwurfsbeschluss wurde von der Bezirksvertretung Gadderbaum Dornberg am 09.06.2011 und vom Stadtentwicklungsausschuss am 21.06.2011 gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 19.08.2011 bis einschließlich 20.09.2011 sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden, denen gemäß Vorlage stattgegeben werden soll (siehe Anlage A 2 zur Beschlussvorlage).

Zu 3.)

Von der Verwaltung vorgeschlagene Änderungen und Ergänzungen zu den Festsetzungen und zu der Begründung sind zu berücksichtigen.

Zu 4. / 5.)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 als SATZUNG zu beschließen und diese öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Derzeitiges Planungsrecht / örtliche Gegebenheiten

Der seit 1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 bildet die Grundlage zur Erschließung und Bebauung von ca. 80 Einzel- und Doppelhäusern sowie von Geschosswohnungsbau. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist „Allgemeines Wohngebiet“ nach BauNVO mit einer drei- bis viergeschossigen Bebauung in geschlossener

Bauweise festgesetzt, die einen Quartiersplatz umfassen sollte und unter dem gleichzeitig eine Tiefgarage für den ruhenden Verkehr vorgesehen war.

Dabei sollte die Straße Ellerbrocks Feld mit dem Hortweg im Süden verbunden werden, eine Durchfahrbarkeit für den motorisierten Verkehr aber ausgeschlossen werden.

Im nördlichen Umfeld des Änderungsbereiches ist eine vergleichbare Bauweise festgesetzt, die zum Teil zur Ausführung gekommen ist. Nordwestlich des Änderungsbereiches setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise für eine zweigeschossige Bebauung als Einzel- und Doppelhäuser in einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) nach BauNVO fest.

Diese Art der Bebauung findet sich auch dem Grunde nach östlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an der Straße Hegede.

Prägend für den Änderungsbereich ist der im Osten und Norden verlaufende Grünzug, der einerseits das Gebiet gliedert und andererseits eine Trennung / einen Abstand zu den vorhandenen Baugrundstücken im Osten herstellt.

Südwestlich / westlich des Änderungsbereiches befindet sich Geschosswohnungsbau, der teilweise modernisiert worden ist.

Südlich des Änderungsbereiches liegt ein Kindergartenstandort, der vom Hortweg aus erschlossen wird.

Planungsziele

Die innerhalb des Änderungsbereiches getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung haben bislang eine Vermarktung der Baugrundstücke nicht zugelassen. Eine Nutzung der Fläche im Sinne eines viergeschossigen Wohnungsbaus lässt sich aufgrund der nicht vorhandenen Nachfragestruktur kaum realisieren.

Aus diesem Grund soll innerhalb des Änderungsbereiches eine Einzel- / Doppelhausbebauung mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise ermöglicht werden. Hierfür besteht an dem Standort eine Nachfrage.

Das bislang dem Bebauungsplan unterliegende städtebauliche Konzept des Quartiersplatzes wurde zugunsten einer Schleifenerschließung für die zu bildenden Baugrundstücke aufgegeben.

Es sind in dem Änderungsbereich auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption 15 Einzelhausgrundstücke und 6 Doppelhaus(-hälften-)grundstücke projektiert.

Die im Südosten des Plangebietes in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden in die Änderungsplanung aufgenommen.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet mit guter Anbindung an vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie der überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umgebungsbebauung bietet sich der Bereich für die Weiterentwicklung zu einem Reinen Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern besonders an.

Die den Änderungsbereich im Norden und Osten begrenzenden Grünflächen werden unverändert in den Änderungsbereich aufgenommen. Die damit verbundenen Fuß- und Radwege bleiben für das Erschließungssystem somit erhalten. Eine Fahrverbindung für den motorisierten Verkehr in Richtung Hortweg (Kindergartenstandort) soll weiterhin unterbunden werden. Die Wegeverbindung zwischen Hortweg und Hegede nördlich des Kindergartenstandortes bleibt erhalten.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A1	<p>1. Änderung des Bebauungsplanes III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1</p> <p>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</p>
A2	<p>1. Änderung des Bebauungsplanes III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1</p> <p>Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - öffentliche Auslegung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</p>
B	<p>1. Änderung des Bebauungsplanes III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lageplan des Geltungsbereiches zur 1. Änderung des Bebauungsplanes III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 (M. 1 : 5.000) • Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches zur 1. Änderung des Bebauungsplanes III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 • Bebauungsplan III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 – Ausschnitt Baunutzungsplan • 1. Änderung des Bebauungsplanes III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 - SATZUNG - Gestaltungsplan • Legende: Gestaltungsplan • 1. Änderung des Bebauungsplanes III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 - SATZUNG – Nutzungsplan • Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>SATZUNG</p>
C	<p>1. Änderung des Bebauungsplanes III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung <p>SATZUNG</p>