

Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium | Sitzung am | Beratung |
|-------------------------------|------------|------------|
| Bezirksvertretung Schildesche | 01.12.2011 | öffentlich |
| Stadtentwicklungsausschuss | 06.12.2011 | 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 - Stadtbezirk Schildesche -

Entwurfsbeschluss

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 Schildesche 17.02.2011, TOP 7 und StEA 22.02.2011, TOP 21.1, Drucks.-Nr. 1943/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Das Plangebiet wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 22.02.2011 in Richtung Süden um 5 m vergrößert. Für die genaue Abgrenzung ist die Eintragung im Nutzungsplan verbindlich.
2. 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 wird mit Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Der Bebauungsplan Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker/ Ecke Liethstück“ wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer von einem Monat offen gelegt. Ort und Dauer der Offenlegung sind öffentlich bekannt zu machen.
4. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf und der Begründung einzuholen.

| | |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

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 um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und den B-Plan den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen anzupassen.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² 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. Dennoch wurde zum Aufstellungsbeschluss beschlossen, dass eine frühzeitige Beteiligung durchzuführen ist. Im Zuge dessen wurden die Unterlagen über die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Zeitraum vom 14.03.2011 bis einschließlich 18.03.2011 für die Öffentlichkeit zur Einsicht ausgelegt. Während der Auslegung gingen keine Anregungen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.01 „Am Pfarracker/ Ecke Liethstück“ ein. Darüber hinaus fand am 22.03.2011 ein Unterrichts- und Erörterungstermin im Raum für den offenen Ganztagsbetrieb der Plattschule, Meyer-zu-Eissen-Weg 4, statt und wurde von ca. 22 Bürgern besucht. Im Rahmen des Unterrichts- und Erörterungstermins wurden zahlreiche Fragen der Bürger erörtert und zudem Anregungen zur Planungen vorgetragen (siehe Teil A). Soweit diese städtebaulich vertretbar waren, wurden diese in die Planung eingearbeitet.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung erarbeitet.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wird das Plangebiet um 5 m Richtung Süden vergrößert um dem Gedanken des Ausbaus des im rechtskräftigen B-Plan durch Festsetzung eines Geh- und Fahrgesetzten Fuß- und Radweges gerecht zu 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. An die süd-östliche Ecke des Plangebietes grenzt ein Fußweg, der von Osten her kommt, von dem Plangebiet unterbrochen wird und gegenüber der Zufahrt zu den heutigen Stellplatzanlagen, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße Am Pfarracker, weiterführt und in einen Grünzug mündet.

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 einer neuen mehrgeschossigen Wohnbebauung abgerissen werden, die sich weitestgehend an den 3- bis 4-geschossigen Bestandsbauten im Umfeld orientiert und sich harmonisch in das städtebauliche Raumgefüge der Umgebungsbebauung integriert.

Anhang:

- Lageplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1:5.000

Anlage A:

- Nutzungsplan- Vorentwurf
- Gestaltungsplan-Vorentwurf
- Auswertung der Beteiligungsverfahren

Anlage B:

- Nutzungsplan- Entwurf
- Gestaltungsplan-Entwurf
- Angaben der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
- Begründung

Lageplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1:5.000

