

Amt, Datum, Telefon

600.42 Bauamt, 17.05.2013, 51- 3275

Drucksachen-Nr.

5772/2009-2014**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	20.06.2013	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.07.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 36 "Wohnen am Nagelsholz" für das Gebiet nördlich der Bargholzstraße, östlich der Straße Nagelsholz, südlich des Flurstücks 1814 und westlich der Flurstücke 732, 1735 und 1736 gemäß § 13a BauGB

- Stadtbezirk Jöllenbeck -

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht / Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

BV-Jöllenbeck13.10.2011, nö,Top 20.1

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/J 36 „Wohnen am Nagelsholz“ ist für das Gebiet nördlich der Bargholzstraße, östlich der Straße Nagelsholz, südlich des Flurstücks 1814 und westlich der Flurstücke 732, 1735 und 1736 (Gemarkung Jöllenbeck, Flur 5) gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Für die genaue Grenze des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 36 „Wohnen am Nagelsholz“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung nach den vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchzuführen.
4. Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sind gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich 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.
5. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a (2) Nr. 2 Satz 3 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. II/J 36 „Wohnen am Nagelsholz“ liegt im nordwestlichen Randbereich des Stadtbezirks Jöllenbeck. Der Umgebungsbereich wird überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen sowie durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Die Fläche des Geltungsbereiches der Neuaufstellung beträgt ca. 1,8 ha.

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend durch Produktions- und Lagerhallen sowie durch Büro- und Wohngebäude eines ehemals holzverarbeitenden Betriebes geprägt und weist durch diese Nutzungen eine fast vollständige Versiegelung der Fläche auf.

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes gibt es bislang keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Planungsziele

Die gewerbliche Nutzung des ehemals holzverarbeitenden Betriebes wurde bereits im Jahre 2011/2012 aufgegeben. Die Struktur sowie der Zustand der baulichen Anlagen lassen eine Nachnutzung der gewerblichen Anlagen nicht wahrscheinlich erscheinen. Hinzu kommt, dass der Standort bezogen auf den Stadtbezirk Jöllenbeck sowie auch aus gesamtstädtischer Sicht keine lagemäßigen Standortvorteile als Gewerbegebiet aufweist. Darüber hinaus ist die gewerbliche Nutzbarkeit durch die benachbarte Wohnhausbebauung an der Straße Am Bollhof deutlich eingeschränkt.

Daher soll die gewerbliche Nutzung des Standortes zukünftig nicht weiterverfolgt werden.

Ziel ist es, die bestehenden baulichen Anlagen und die Flächenversiegelungen zurückzubauen und den Standort in Ergänzung der angrenzenden Bebauung wohnbaulich zu entwickeln. Dazu sollen die bislang gewerblich genutzten Flächen vollständig einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Nachverdichtung im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. II/ J 36 „Wohnen am Nagelsholz“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Abweichend von den Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB soll die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 (1) BauGB auf der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchgeführt werden.

Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 36 „Wohnen am Nagelsholz“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung der ehemaligen Gewerbefläche für Wohnbauzwecke in Form von Einfamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise geschaffen werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der für das geplante Vorhaben in Anspruch zu nehmende Bereich soll im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dar. Die nördlichen Teilflächen des Plangebietes werden als landwirtschaftliche, zur Erholung geeignete Flächen, dargestellt. Gegenüber der im Westen an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung wird ein Hinweis auf Beachtung des Immissionsschutzes gegeben.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ soll der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel ist die Darstellung einer „Wohnbaufläche“. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anhang:

- Übersichtsplan / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Übersicht der Beschlussvorlage

A

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 36 „Wohnen am Nagelsholz“

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Übersichtsplan / Abgrenzung des Geltungsbereichs

