

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Gadderbaum	20.06.2013	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.07.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/ Ga1.1 "Ellerbrocks Feld" Teilplan 1 für eine Teilfläche des Gebietes östlich "Am Großen Feld", nördlich des Hortweges im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Aufstellungsbeschluss BV Gadderbaum, 29.11.2012, StEA 11.12.2012, Drucksachen-Nr. 4996/2009-2014
Berichterstattung BV Gadderbaum, 21.03.2013

Beschlussvorschlag:

- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 wird mit der Begründung gemäß §§ 2 (1), 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 ist mit der Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplanes einzuholen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

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 wird durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

zu 1.) und zu 2.)

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.12.2012, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Gadderbaum am 29.11.2012 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 21.01.2013 bis einschließlich 25.01.2013 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 13.02.2013 im Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Gadderbaum / Bethel statt.

Die Ergebnisse der Beteiligung sind in der Anlage A der Vorlage wiedergegeben.

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

Der Entwurf des Bauleitplanes ist gemäß §§ 3 (2) sowie 4 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 sind Absichten des Immobilieneigentümers, die vorhandene Bausubstanz des ehemaligen „Ledigenheimes“ an der Straße „Schöne Aussicht“ (Schöne Aussicht Nr. 2) vollständig zu sanieren, zu modernisieren und marktfähige Wohneinheiten zu schaffen. Zudem ist geplant, die Stellplatzsituation neu zu ordnen und abgeschlossene Parkebenen mit einem begrünten Dach zu errichten. Nördlich des vorhandenen Gebäudes ist die Errichtung eines ebenfalls dreigeschossigen Geschosswohnungsbaus mit 10 Wohneinheiten vorgesehen. Die Erschließung, bisher als öffentliche Verkehrsfläche, wird zukünftig als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Aufgrund der Neuordnung der Stellplätze wird die Überplanung von einigen Bäumen erforderlich, Ersatzpflanzungen sind im Ausgleich dafür festgesetzt worden.

Es wird ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchgeführt (§ 13a BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Durch die Änderungsplanung ergeben sich keine veränderten Anforderungen an die vorhandene soziale und technische Infrastruktur.

Derzeitiges Planungsrecht / örtliche Gegebenheiten

Der seit 1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 setzt in dem Änderungsbereich für das bestehende Wohngebäude mindestens drei Vollgeschosse und maximal vier Vollgeschosse fest. Dabei wird eine Dachneigung von 45° - 50° vorgegeben. In dem als „Reines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO festgesetzten Baugebiet ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Straße „Schöne Aussicht“ ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Änderungsbereich ist durch die vorhandene Topografie geprägt. Das Gelände steigt von der Straße „Schöne Aussicht“ nach Süden an. Der heute auf der Westseite des Gebäudes „Schöne Aussicht Nr. 2“ liegende Haupteingang des Gebäudes ist über mehrere Treppenstufen, nicht barrierefrei von der „Schönen Aussicht“ zu erreichen. Das Umfeld des Gebäudes ist durch Raseneinsaat und einzelne hochstämmige Bäume geprägt.

Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht neben dem Erhalt des vorhandenen Wohngebäudes die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche für ein zusätzliches Wohngebäude vor.

Von der Straße „Schöne Aussicht“ erschlossen, soll eine Stellplatzanlage dem bestehenden Gebäude vorgelagert werden, so entsteht eine ebenerdig anfahrbare Stellplatzanlage mit begrüntem Dach.

Für das bestehende Gebäude soll es bei der Festsetzung der Zulässigkeit von vier Vollgeschossen bleiben. Für den geplanten Neubau sind bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 13,50 m drei Vollgeschosse vorgesehen.

Die Straße „Schöne Aussicht“ soll als private Verkehrsfläche festgesetzt werden. Der Straßenraum wird entsprechend seiner eigentlichen Erschließungsfunktion von heute 10,50 m auf 6,00 m Breite rückgebaut. Die Belange der Stadtreinigung werden mit einem im Plangebiet liegenden Wendehammer bzgl. des An- und Abfahrens der Müllabfuhr berücksichtigt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pläne zum Vorentwurf • Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
B	<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 2500) • Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches • Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 – Ausschnitt Bau- nutzungsplan • 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 - Bestandsplan • 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 - Gestaltungsplan - Lageplan Legende: Gestaltungsplan • Ansichten des geplanten Vorhabens • 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 - Nutzungsplan • Zeichenerklärungen • Angabe der Rechtsgrundlagen • Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise <p>Entwurfsbeschluss</p>
C	<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung <p>Entwurfsbeschluss</p>