

Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium | Sitzung am | Beratung |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Bezirksvertretung Gadderbaum | 21.11.2013 | öffentlich |
| Stadtentwicklungsausschuss | 03.12.2013 | öffentlich |
| Rat der Stadt Bielefeld | 12.12.2013 | öffentlich |

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 " Ellerbrocks Feld" Teilplan 1 für eine Teilfläche des Gebietes östlich "Am Großen Feld", nördlich des Hortweges im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Stadtbezirk Gadderbaum -
Beschluss über Stellungnahmen
Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe
11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen
Änderung des bestehenden Planungsrechts, Satzungsbeschluss

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
Entwurfsbeschluss BV Gadderbaum 20.06.13, StEA 02.07.13 Drucks.-Nr. 5861/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden gemäß Vorlage Anlage A 1 zur Kenntnis genommen.
2. Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird gemäß Vorlage Anlage A 2 stattgegeben. (lfd. Nr. 1)
(lfd. Nr. 9)
3. Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit wird gemäß Vorlage Anlage A 2 nicht stattgegeben. (lfd. Nr. 2)
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung werden gemäß Vorlage beschlossen.
5. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 wird mit Text und Begründung als SATZUNG nach § 10 (1) BauGB beschlossen.
6. Der Satzungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

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. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

zu 1.)

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.12.2012 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Gadderbaum am 29.11.2012 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für die 2. 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 vom 21.01.2013 bis einschließlich 25.01.2013 im Bauamt, Bielefeld eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 31.01.2013 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 1 der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde der Entwurf für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 erarbeitet.

Zu 2.-3)

Der Entwurfsbeschluss wurde von der Bezirksvertretung Gadderbaum am 20.06.2013 und vom Stadtentwicklungsausschuss am 02.07.2013 gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 in der Zeit vom 02.08.2013 bis einschließlich 02.09.2013 gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden, denen gemäß Vorlage stattgegeben, teilweise stattgegeben bzw. nicht stattgegeben werden soll (siehe Anlage A 2 zur Beschlussvorlage).

Zu 4.)

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

Zu 5. / 6.)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist die 2. 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

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 „Ledigen-heimes“ 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 eine abgeschlossene Parkebene 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 und einer Gebäudehöhe von 15,00 m 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 werden. Der Anschluss der Verkehrsfläche an die Erschließung „Ellerbrocks Feld“ südöstlich des 2. Änderungsbereiches wird für die Fußgänger und Radfahrer mit einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Die Belange der Stadtreinigung werden mit einem im Plangebiet liegenden Wendehammer bzgl. des An- und Abfahrens der Müllabfuhr berücksichtigt.

Anlagen

| | |
|----|--|
| A1 | <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 |
| A2 | <p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pläne zum Entwurfsbeschluss • Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB |
| 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 Baunutzungsplan • 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 - Satzung • Legende: Gestaltungsplan • Ansichten des geplanten Vorhabens • 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 - Nutzungsplan - Satzung • Legende: Nutzungsplan • Angabe der Rechtsgrundlagen • Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise • Karte der Kampfmittelgefährdungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes <p>Satzungsbeschluss</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>Satzungsbeschluss</p> |