

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	07.05.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	12.05.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 11.1 "Ellerbusch" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für eine Teilfläche des Gebietes östlich und südlich der Straße "Ellerbusch", nördlich der Bebauung an der "Imsiekstraße", im Osten begrenzt durch vorhandene Wohnbebauung südlich der Straße "Ellerbusch" bzw. nördlich der "Imsiekstraße"

- Stadtbezirk Jöllenbeck -

- Entwurfsbeschluss -

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Planungskosten, Erschließungs- und Unterhaltungskosten

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

BV Jöllenbeck 24.05. 2012 nicht öff, TOP 13.2

BV Jöllenbeck 13.09. 2012 nicht öff, TOP 19.5

BV Jöllenbeck 20.06.2013 TOP 6, StEA 02.07.2013 TOP 15.2 (Drucksachen-Nr. 5731/2009-2014)

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“ wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“ wird im Südosten gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um die bisherige Wegeparzelle geringfügig erweitert.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/J 11.1 ist mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

3. Parallel zur Offenlegung sind gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die bisher unbebauten und nunmehr neu überplanten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bielefeld. Es ist davon auszugehen, dass nach Abschluss des Planverfahrens die Stadt Bielefeld durch die Veräußerung von neu ausgewiesenen Baugrundstücken Einnahmen erzielen kann.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld bearbeitet. Die hierdurch entstehenden Kosten in Höhe von ca. 8.027,- € brutto werden durch die Stadt Bielefeld bzw. durch den Immobilienservicebetrieb ISB der Stadt Bielefeld übernommen.

Für die Realisierung der erforderlichen Erschließung für einen Teil der geplanten Wohnbebauung entstehen der Stadt Bielefeld Kosten, für die im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht kommt. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan II/J 11 wird auf den Fußweg im Osten verzichtet, der Umfang der Verkehrsflächen verringert sich um rund 200 m².

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Nr. II / J 11 „Meyerfeld“ hat im Jahr 2000 Rechtskraft erlangt. Die geplante Wohnbebauung ist weitgehend realisiert worden. Verblieben ist eine rd. 3.400 m² große Fläche, die bislang nicht vermarktet werden konnte, da die hier ursprünglich vorgesehenen Hausgruppen am Grundstücksmarkt in dieser Lage nicht nachgefragt werden. Wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist es nunmehr, die Wohnbebauung innerhalb der Siedlung „Meyerfeld“ abzuschließen und die verbliebene städtische Restfläche einer den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen in dieser Siedlungsrandlage entsprechenden Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung zuzuführen. Darüber hinaus soll die innerhalb des Plangebietes bereits bestehende Ein-/Zweifamilienhausbebauung dem Bestand entsprechend gesichert und die Erschließungssituation an diese Umplanung angepasst werden. Die Planung dient der Mobilisierung des innerörtlichen Flächenpotenziales und damit der Innenentwicklung.

Nach Erörterung der Planungsziele und Rahmenbedingungen in der Bezirksvertretung Jöllenbeck und im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld wurde der Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“ in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 02.07.2013 gefasst. Auf Grundlage der zum Vorentwurf dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgten die frühzeitigen Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurden zum Entwurf insgesamt überprüft, die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden hierbei in Abstimmung mit fachlichen Belangen in die Planunterlagen eingearbeitet.

Aufgrund der im Verfahren vorgetragenen Kritik der Anwohner wird nach einer verwaltungsinternen Variantenprüfung zur Entwurfsberatung ein überarbeitetes Plankonzept vorgelegt. Im Sinne einer Kompromisslösung wurde hierbei versucht, die verschiedenen Anregungen aus der Nachbarschaft aufzugreifen. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nunmehr vorgeschlagen, die Erschließung von Nordosten über eine Zufahrt nach Westen (voraussichtlich als Einbahnstraße) und unter Verzicht auf eine flächenintensive Wendeanlage zu realisieren. Die Zahl der Baugrundstücke an der Straße Ellerbusch wird von 3 auf 2 zu reduziert. Die Baukörper sollen von der Straße zurückgesetzt werden, so dass auch eine bessere Ausrichtung mit West-/ Südwestgärten möglich ist. Der vorhandene Parkstreifen in der Straße Ellerbusch findet bei der vorgegebenen Erschließung dieser beiden Grundstücke nur von Nordost bzw. von Südwest ebenfalls Berücksichtigung. Darüber hinaus werden die Aufhebung des aus Sicht einiger Anlieger / Anliegerinnen nicht benötigten Fuß-/Radweges im Osten und eine mögliche Zuordnung der Fläche zu den angrenzenden Baugrundstücken vorgeschlagen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde infolgedessen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Südosten geringfügig erweitert.

Mit diesem überarbeiteten Planungsvorschlag kann im Ergebnis voraussichtlich ein erheblicher Teil der Anregungen und Kritikpunkte aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung städtebaulich angemessen berücksichtigt werden. Im Ergebnis wird nun vorgeschlagen, die Planunterlagen als Entwurf zu beschließen.

Der nächste Schritt im Planverfahren ist die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“ soll daher mit Begründung und den bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Entwurfes erfolgen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	Bebauungsplan Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“ – Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB Planungsstand: Entwurf April 2015
B	Bebauungsplan Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“ – Übersichtspläne, Entwurf – Nutzungsplan – Textliche Festsetzungen – Begründung

	Planungsstand: Entwurf April 2015
--	-----------------------------------