Amt, Datum, Telefon

600 Bauamt, 13.03.2009, 51-3396

Drucksachen-Nr.

6103/2004-2009

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	02.04.2009	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	05.05.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / H 19 "Wohnen im Pastorengarten" für eine Teilfläche des Gebietes südlich der "Heeper Straße" (L 778) / südwestlich "Tieplatz" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
- Stadtbezirk Heepen -
- Aufstellungsbeschluss

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

Informationsvorlage zur Kenntnisnahme der Machbarkeitsstudie sowie zur Durchführung eines Architektenwettbewerbes BV Heepen 08.05.2008, UStA 20.05.2008, Drucks.-Nr. 5187

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III / H 19 „Wohnen im Pastorengarten“ für eine Teilfläche des Gebietes südlich der „Heeper Straße“ (L 778) / südwestlich „Tieplatz“ ist gemäß § 2 (1) BauGB neu aufzustellen.
   Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan M.:1:500 (im Original) mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.

2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / H 19 „Wohnen im Pastorengarten“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich 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. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung nach der vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinie durchzuführen.

~~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. Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.
Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Plangebietes sollen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem künftigen Bauherrn und der Stadt Bielefeld geregelt werden.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Auf den ehemaligen Grundstücken der Ev. Kirchengemeinde Heepen an der „Heeper Straße“ / „Tieplatz“ beabsichtigt die Grundstückseigentümerin ein Wohnprojekt zu realisieren.
Das ca. 5.200 m² umfassende Areal soll mit 24 Servicewohnungen und einer Demenzgruppe mit 11 Plätzen im Erdgeschoss sowie ca. 24 ergänzenden Wohnungen bebaut werden.

Die Bezirksvertretung Heepen sowie der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss haben in ihren Sitzungen im Mai 2008 einen Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines mehrstufigen Verfahrens zur Erlangung von Alternativen für das Vorhaben „Wohnen im Pastorengarten“ zugestimmt.
Das Preisgericht hat in seiner Sitzung am 13.10.2008 einstimmig empfohlen, den 1. Preis (Architekten Kruse und Mayer, Bielefeld / Nürnberg) als Grundlage der weiteren Bearbeitung vorzusehen.
Mit dem Wettbewerbsergebnis liegt eine städtebaulich vorabgestimmte Grundlage vor, die durch die weitere Bearbeitung / Überarbeitung des Plankonzeptes durch den Preisträger nunmehr den Inhalt für die Aufstellung eines Bebauungsplanes darstellt.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Vorhaben zu erlangen ist ein Bebauungsplan gemäß § 30 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der bestehende Bebauungsplan Nr. III / H 1.2 lässt die vorgesehene Bebauung nicht zu.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.
Der Bebauungsplan Nr. III / H 19 „Wohnen im Pastorengarten“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.
Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m².
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete / Europ. Vogelschutzgebiete) verbunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung nach der vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinie durchzuführen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / H 19 „Wohnen im Pastorengarten“ für eine Teilfläche des Gebietes südlich der „Heeper Straße“ (L 778) / südwestlich „Tieplatz“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB** • Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 2.500) • Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 1.000) • Übersicht: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III / H 1.2 mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches (ohne Maßstab) • Bestandsplan (ohne Maßstab) • Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan (M. 1 : 1.000) • Bebauungsplan-Vorentwurf Nutzungsplan (M. 1 : 1.000) • Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt **Aufstellungsbeschluss**

B	**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / H 19 „Wohnen im Pastorengarten“ für eine Teilfläche des Gebietes südlich der „Heeper Straße“ (L 778) / südwestlich „Tieplatz“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB** • Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung **Aufstellungsbeschluss**