Amt, Datum, Telefon

600 Bauamt, 19.08.2010, 51- 3239

Drucksachen-Nr.

1292/2009-2014

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Gadderbaum	09.09.2010	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	14.09.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1 "Ellerbrocks Feld " TP 1 für eine Teilfläche des Gebietes südlich Ellerbrocks Feld, nördlich Hortweg / Schöne Aussicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Stadtbezirk Gadderbaum -

Aufstellungsbeschluss
Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

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

./.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ TP 1 ist für eine Teilfläche des Gebietes südlich Ellerbrocks Feld, nördlich Hortweg / Schöne Aussicht gemäß §§ 1 (8), 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (1. Änderung).
   Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan M.:1:500 (im Original) mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.

2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ TP 1 soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (4) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich 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.

4. Die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ist auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchzuführen.

~~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.

Die Entwicklung des Plangebietes soll in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Projektträger und der Stadt Bielefeld parallel zum weiteren Bauleitplanverfahren bis zum Satzungsbeschluss geregelt werden.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Bei tragsrechtes die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

zu 1.)
Aufgrund veränderter städtebaulicher Zielvorstellungen für eine Teilfläche des Gebietes südlich Ellerbrocks Feld, nördlich Hortweg / Schöne Aussicht ist der Bebauungsplan Nr. III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ TP 1 gemäß §§ 1 (8), 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.

zu 2.) und 3.)
Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.
Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ TP 1 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert werden.
Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m² (Plangebiet: rd. 1,5 ha).
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Fläche im Innenbereich ist von vier Seiten umbaut.

zu 4.)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB soll auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll in Form eine Bürgerversammlung durchgeführt werden, da durch die Planung im Umfeld des Plangebietes eine hohe Zahl von Betroffenen angesprochen wird.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Derzeitiges Planungsrecht / örtliche Gegebenheiten

Der seit 1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ TP 1 bildet die Grundlage zur Erschließung und Bebauung von ca. 80 Einzel- und Doppelhäusern sowie von Geschosswohnungsbau. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist „Allgemeines Wohngebiet“ nach BauNVO mit einer drei- bis viergeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt, die einen Quartiersplatz umfassen sollte unter dem gleichzeitig eine Tiefgarage für den ruhenden Verkehr vorgesehen war.
Dabei sollte die Straße Ellerbrocks Feld mit dem Hortweg im Süden verbunden werden, eine Durchfahrbarkeit für den motorisierten Verkehr aber ausgeschlossen werden.
Im nördlichen Umfeld des Änderungsbereiches ist eine vergleichbare Bauweise festgesetzt, die zum Teil zur Ausführung gekommen ist. Nordwestlich des Änderungsbereiches setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise für eine zweigeschossige Bebauung als Einzel- und Doppelhäuser in einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) nach BauNVO fest.
Diese Art der Bebauung findet sich auch dem Grunde nach östlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an der Straße Hegede.
Prägend für den Änderungsbereich ist der im Osten und Norden verlaufende Grünzug, der einerseits das Gebiet gliedert und andererseits eine Trennung / einen Abstand zu den vorhandenen Baugrundstücken im Osten herstellt.
Südwestlich / westlich des Änderungsbereiches befindet sich Geschosswohnungsbau, der teilweise modernisiert worden ist.
Südlich des Änderungsbereiches liegt ein Kindergartenstandort, der vom Hortweg aus erschlossen wird.

Planungsziele

Die innerhalb des Änderungsbereiches getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet - WA) haben bislang eine Vermarktung der Baugrundstücke nicht zugelassen. Eine Nutzung der Fläche im Sinne eines viergeschossigen Wohnungsbaus lässt sich aufgrund der nicht vorhandenen Nachfragestruktur kaum realisieren.
Aus diesem Grund soll innerhalb des Änderungsbereiches eine Einzel- / Doppelhausbebauung mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise ermöglicht werden. Hierfür besteht an dem Standort eine Nachfrage.
Das bislang dem Bebauungsplan unterliegende städtebauliche Konzept des Quartiersplatzes mit 4-geschossiger Randbebauung ist zugunsten einer Schleifenerschließung für die zu bildenden Baugrundstücke aufzugeben.
Es sind in dem Änderungsbereich auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption 15 Einzelhausgrundstücke und 6 Doppelhaus(-hälften-)grundstücke projektiert.
Aufgrund der Lage im Stadtgebiet mit guter Anbindung an vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie der überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten

Umgebungsbebauung bietet sich der Bereich für die Weiterentwicklung zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern besonders an.
Die den Änderungsbereich im Norden und Osten begrenzenden Grünflächen werden unverändert in den Änderungsbereich aufgenommen. Die damit verbundenen Fuß- und Radwege bleiben für das Erschließungssystem somit erhalten. Eine Fahrverbindung für den motorisierten Verkehr in Richtung Hortweg (Kindergartenstandort) kann weiterhin unterbunden werden. Die Wegeverbindung zwischen Hortweg und Hegede nördlich des Kindergartenstandortes bleibt erhalten.
Die Entwässerung soll über das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	**1. Änderung des Bebauungsplanes III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ TP 1** • Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000) • Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches • Bebauungsplan III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ TP 1 – Ausschnitt Baunutzungsplan • 1. Änderung des Bebauungsplanes III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ TP 1 - Gestaltungsplan • Legende: Gestaltungsplan • 1. Änderung des Bebauungsplanes III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ TP 1 - Vorentwurf Nutzungsplan • Zeichenerklärungen • Angabe der Rechtsgrundlagen **Aufstellungsbeschluss** **Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

B	**1. Änderung des Bebauungsplanes III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ TP 1** • Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung **Aufstellungsbeschluss** **Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**