

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Gadderbaum	25.11.2010	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	30.11.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/ 1/ 28.00 "Wohngebiet am Botanischen Garten" für eine Teilfläche des Gebietes südlich und nördlich der Straße "Am Botanischen Garten" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Stadtbezirk Gadderbaum -
Aufstellungsbeschluss
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

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

BV Gadderbaum 11.02.2010 nö., BV Gadderbaum 22.04.2010 öff., StEA 27.04.2010 öff.
Begrüßungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/1/28.00 „Wohngebiet am Botanischen Garten“ ist für eine Teilfläche des Gebietes südlich und nördlich der Straße „Am Botanischen Garten“ gemäß §§ 1 (8), 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (2. Änderung).
Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan M.:1:500 (im Original) mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/28.00 „Wohngebiet am Botanischen Garten“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (4) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. 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.
4. 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.

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. Die Änderung des Bebauungsplanes soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden.

Für die Kosten der Überplanung der innerhalb des Gebietes gelegenen städtischen Grundstücke soll eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Bielefeld (Immobilien Service Betrieb) und dem Investor noch getroffen werden.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

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. II/1/28.00 „Wohngebiet am Botanischen Garten“ 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.
- 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 (FFH-Gebiete / Europ. Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen (hier: Fläche im Innenbereich, die an vier Seiten umbaut ist). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 unterhalb von 20.000 m² = 2 ha (Plangebiet: rd. 1,7 ha).

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 beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, können nach § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im weiteren Bauleitplanverfahren im Wege der Berichtigung anzupassen (von „Grünfläche“ bzw. „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche / Kindergarten“ in „Wohnbaufläche“).

Rechtsgrundlagen / örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist zurzeit durch den Bebauungsplan Nr. II/1/28.00 rechtskräftig überplant. Er setzt für die bestehende Wohnbebauung Reines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer maximalen Zweigeschossigkeit fest. Für das Kirchengrundstück ist Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. In der Mitte des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit einem öffentlichen Weg festgesetzt, der im Osten auf den Weg „Am Botanischen Garten“ bzw. im Westen in die Wegeverbindung zum Botanischen Garten mündet.

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich der Wohnsiedlung im Bereich der Straße „Am Botanischen Garten“. Die Bebauungsstruktur ist hier durch eine offene Bauweise mit Gartengrundstücken gekennzeichnet. Prägend für das Gebiet ist die Lage zwischen den Grünflächen des Johannisfriedhofes im Osten und dem Botanischen Garten im Westen.

Die äußere Fahrerschließung erfolgt für das Gebiet durch die Straße „Am Kahlenberg“ mit Anschluss an die Straßen „Langenhagen“ bzw. „Haller Weg“.

Gebäude sind auf der Liegenschaft der Georgenkirche / Martini-Kirchengemeinde nicht mehr vorhanden. Die Kindertagesstätte ist 2007 aufgegeben bzw. die Gruppen sind in die Tageseinrichtung am „Hortweg“ verlagert worden, so dass auch dieses Gebäude abgerissen werden konnte.

Planungsziele

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes II/1/28.00 für einen Teilbereich des Quartieres „Am Botanischen Garten“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,7 ha.

Da in dem Gebiet keine Notwendigkeit mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung kirchlicher bzw. sonstiger Gemeinbedarfsnutzungen besteht, sollen die betroffenen Flurstücke einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Es besteht das Interesse eines Investors, ein mehrgeschossiges Wohnprojekt in Form von drei freistehenden Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und jeweils einem Staffelgeschoss mit flach geneigtem Walmdach umzusetzen. Das Konzept sieht einen Eigentumswohnungsbau mit Wohnungsgrößen von rd. 120 – 140 m² bei 16 Wohneinheiten vor.

Gleichzeitig sollen die städtischen Grundstücke, die derzeit in dem Bebauungsplan Nr. II/1/28.00 als Grünfläche festgesetzt sind, zumindest teilweise als Wohnbaugrundstücke überplant werden.

Die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche ist aus heutiger Sicht städtebaulich und grünplanerisch nicht mehr erforderlich und ein Ausbau einschließlich der öffentlichen Wegeverbindung nicht mehr beabsichtigt. Die entsprechenden Flächen liegen in einem kleinen Siedlungsbereich, der von Grün umgeben ist und keiner weiteren Durchgrünung bedarf. Die Wegevernetzung kann ausreichend über das vorhandene Wegenetz einschließlich der Straße „Am Botanischen Garten“ gewährleistet werden.

Aus Gründen des städtebaulichen Zusammenhanges und der Anpassung der örtlichen Verhältnisse an das gültige Planungsrecht sollen die vorhandenen bereits bebauten Grundstücke, die an die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen angrenzen, in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes einbezogen werden. Damit wird das Plangebiet durch die Straße „Am Botanischen Garten“ nach Norden, Süden und Osten begrenzt.

Aufgrund der überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umgebungsbebauung bietet sich der Bereich für die Weiterentwicklung zu einem Reinen Wohngebiet besonders an.

Die Entwässerung soll über das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

Empfehlung des Beirates für Stadtgestaltung

- 1) Der Beirat akzeptiert die vorliegende Planung. Die Gliederung und architektonische Ausbildung mit einer gewissen Geschlossenheit und Einheitlichkeit bildet einen gangbaren Weg. Im Vergleich zu der ehemaligen Bebauung des Georgen-Zentrums ist das geplante Bauvolumen hier denkbar.
- 2) Eine fußläufige Durchgangsmöglichkeit im Bereich des ehemaligen Grünzuges sollte geschaffen werden. So kann die Vernetzung zwischen Botanischem Garten und Friedhof optimiert werden.
- 3) Der Beirat empfiehlt die Ausbildung mit Flachdächern, insbesondere unter dem Aspekt einer so nicht sichtbaren Nutzung mit Solarelementen. Die alternativ gezeigte Dachvariante mit einem Walmdach wird abgelehnt.

Zu Punkt 2)

siehe Ausführungen in der Anlage B „Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung“ - Pkt. 10.3 Grünflächen

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

<p>A</p>	<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/28.00 „Wohngebiet am Botanischen Garten“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000) • Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (Kataster) • Übersicht / Abgrenzung des Geltungsbereiches (Luftbild) • Bebauungsplan Nr. II/1/28.00 - Ausschnitt Nutzungsplan • 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/28.00 „Wohngebiet am Botanischen Garten“- Gestaltungsplan • 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/28.00 „Wohngebiet am Botanischen Garten“- Gestaltungsplan Legende • Straßenansicht „Am Botanischen Garten“, Schnitt / Ansicht • Angabe der Rechtsgrundlagen <p>Aufstellungsbeschluss Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit</p>
<p>B</p>	<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/28.00 „Wohngebiet am Botanischen Garten“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung <p>Aufstellungsbeschluss Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit</p>