

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	09.02.2012	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	21.02.2012	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	01.03.2012	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
<p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 "Grabenkamp" für eine Teilfläche des Gebietes südöstlich der Straße "Grabenkamp" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB - Stadtbezirk Brackwede -</p> <p>Beschluss über Anregungen Satzungsbeschluss</p>	
Betroffene Produktgruppe	
11 09 02 Teilräumliche Planung	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen	
./.	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan	
./.	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)	
<p>BV Brackwede 03.12.2009, öff. TOP 9: Begrüßungsbeschluss BV Brackwede 24.06.2010, öff. TOP 14 StEA 29.06.2010 öff. TOP 20 Aufstellungsbeschluss BV Brackwede 22.09.11, StEA 27.09.11 Drucks.-Nr. 2940/2009-2014 öff. Entwurfsbeschluss</p>	
Beschlussvorschlag:	
<p>1. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden gemäß Vorlage Anlage A 1 zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit (lfd. Nr. 1) der Öffentlichkeit (lfd. Nr. 2) der Öffentlichkeit (lfd. Nr. 3) der Öffentlichkeit (lfd. Nr. 4) wird gemäß Vorlage Anlage A 2 <u>nicht stattgegeben</u>.</p>	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

3. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ wird mit Text und Begründung als SATZUNG nach § 10 (1) BauGB beschlossen.
4. Der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
5. Die Information der Verwaltung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB (Berichtigung 3/2011 „Wohnbaufläche Grabenkamp“) wird zur Kenntnis genommen.

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 für die Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sind vorhanden, es entstehen keine zusätzlichen Kosten. Die Verlegung der privaten Kanäle bzw. Hausanschlussleitungen ist privatrechtlich zu regeln und zu finanzieren.

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. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor. Der Bebauungsplan wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

zu 1.)

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.06.2010, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Brackwede am 24.06.2010 den Aufstellungsbeschluss und zusätzlich einen Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 06.09.2010 bis einschließlich 17.09.2010 im Bauamt und im Bezirksamt Brackwede eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 20.09.2010 statt.

Die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist ebenfalls durchgeführt worden.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ erarbeitet.

Zu 2.)

Der Entwurfsbeschluss wurde von der Bezirksvertretung Brackwede am 22.09.2011 und vom Stadtentwicklungsausschuss am 27.09.2011 gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 28.10.2011 bis einschließlich 28.11.2011 sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgetragen

worden, denen gemäß Vorlage nicht stattgegeben werden soll (siehe Anlage A 2 zur Beschlussvorlage).

Zu 3. / 4.)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ als SATZUNG zu beschließen und diese öffentlich bekannt zu machen.

Zu 5.)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Der Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes („Fläche für den Gemeinbedarf – Kirchliche Einrichtung“) abweicht, wurde nach § 13 a II Nr. 2 BauGB aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan geändert worden ist. Der Flächennutzungsplan wird deshalb, nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, im Wege der Berichtigung angepasst.

Ein Bedarf zur weiteren planungsrechtlichen Sicherung kirchlicher bzw. sonstiger Gemeinbedarfsnutzungen am Standort besteht nicht. Auf der betreffenden Fläche soll ein Wohnprojekt als Generationenübergreifendes Wohnen realisiert werden. Die Fläche wird entsprechend zukünftig im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Kurzfassung der Planungsziele:

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. I/B 9 „Grabenkamp“ 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.
- 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.
- Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen. Es handelt sich hier um eine 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. 0,52 ha).

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Neuaufstellung nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (von „Fläche für den Gemeinbedarf: Kirche“ in „Wohnbaufläche“).

Rechtsgrundlagen / örtliche Gegebenheiten

Der seit 1964 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/B 9 („Grabenkamp“) setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung eine Nutzung innerhalb der Wohnbebauung mit der Zweckbestimmung „Kirche“ fest.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist entsprechend der Nutzung Gemeinbedarfsfläche (Kirche) dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes / Grundstückes der Ev.-luth. Johannes-Kirchengemeinde befinden sich im Süden die noch vorhandenen Gebäude, während nördlich davon Freifläche / Gartenfläche anschließt, die ehemals auch für kirchliche Zwecke bebaut gewesen ist. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngrundstück, das ehemals im Zusammenhang mit dem Kirchengrundstück stand.

Das Umfeld des ehemaligen Kirchengrundstückes ist durch eine überwiegende Wohnbebauung geprägt. Die Bebauung ist an der Straße „Grabenkamp“ und nördlich des Plangebietes zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Östlich des Plangebietes befindet sich eingeschossige Bebauung, in Richtung „Gütersloher Straße“ schließen dann wieder zwei- bis dreigeschossige Baukörper an. Südlich des ehemaligen Kirchengrundstückes grenzt eine ein- bis zweigeschossige Reihenhauszeile an.

Im Norden des Plangebietes verläuft heute (auf der privaten Grundstücksfläche der Kirchengemeinde) ein Weg, der die Straße „Grabenkamp“ im Westen mit dem Fußweg aus Richtung „Gütersloher Straße“ im Osten fußläufig miteinander verbindet.

Planungsziele

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1110 und 1111, die Liegenschaften der Ev.-luth. Johannes-Kirchengemeinde, die jedoch nicht mehr für kirchliche Zwecke genutzt werden.

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

Auf dem Flurstück 1111 an der Straße „Grabenkamp“ beabsichtigt der Verband der evangelischen Kirchengemeinden, ein Wohnprojekt als „Generationenübergreifendes Wohnen“ zu realisieren.

Das ca. 4.600 m² umfassende Areal soll mit 30 Wohnungen, davon eine Einheit als Wohngruppe mit 8 Plätzen, bebaut werden.

Es besteht die Absicht, hier nach Abbruch des Gemeindehauses ein zweigeschossiges Wohnprojekt mit einem zusätzlichen abschließend zurückspringenden Geschoss als Flachdachgebäude umzusetzen. Diese Bebauung soll ausschließlich von der Straße „Grabenkamp“ erschlossen werden.

Der ruhende Verkehr soll auf ebenerdigen Stellplätzen im Plangebiet untergebracht werden.

Das angrenzende Flurstück 1110, das derzeit mit einem Pfarrhaus bebaut ist, soll ebenfalls aus der Gemeinbedarfsfläche herausgenommen werden und wird als Reines Wohngebiet festgesetzt. Um künftig die Bestandsbebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zu sichern, wird eine maximale Zweigeschossigkeit in offener Bauweise bei einer Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet mit guten Anbindungsmöglichkeiten an vorhandene Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie der überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umgebungsbebauung bietet sich der Bereich für die Weiterentwicklung zu einem Reinen Wohngebiet besonders an.

Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A1	<p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
A2	<p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung -
B	<p>Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (Beabsichtigte Berichtigung Nr. 3/2011 „Wohnbaufläche Grabenkamp“)</p>
C	<p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000) • Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches • Bebauungsplan Nr. I/B 9 – Ausschnitt Baunutzungsplan • 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ - Satzung Gestaltungsplan • Legende: Gestaltungsplan • 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ - Satzung Nutzungsplan • Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>Satzung</p>
D	<p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung <p>Satzung</p>