

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	19.04.2012	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.05.2012	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St. 46 "Am Buschhof" für Teilflächen des Gebietes südlich der Straße Am Buschhof/ westlich der Paderborner Straße (L 756)

- Stadtbezirk Sennestadt -

Entwurfsbeschluss

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.)

BV Sennestadt 20.08.2009, öff., UStA 01.09.2009 öff. Aufstellungsbeschluss, Drucksachen-Nr. 7185/2004-2009

Beschlussvorschlag:

1. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 46 "Am Buschhof" für Teilflächen des Gebietes südlich der Straße Am Buschhof / westlich der Paderborner Straße (L 756) wird mit Text und Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I / St 46 "Am Buschhof" ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

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.

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 einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden.

Der Lärmschutzwall ist vom Investor zu errichten, zu finanzieren und auch zu unterhalten. Von der Stadt Bielefeld werden keine Bau- und Unterhaltungskosten übernommen.

Die ermittelten Baukosten zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche (rd. 460 m² Fahrbahn) inklusive der Angleichungsarbeiten an der Straße Am Buschhof belaufen sich auf etwa 55.000 €.

Die Kosten (einschl. MwSt ohne Bauverwaltungskosten) für die innere Entwässerungerschließung betragen nach überschlägiger Kostenschätzung etwa 45.000 € für die Schmutzwasserkanalisation sowie bei einer Einleitung in den Menkebach, also dem Verzicht auf eine Versickerung im Plangebiet etwa 27.000 € für die Regenwasserkanalisation.

Im derzeitigen Finanzplan sind nur Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen für die vorhandene Bebauung in der Straße Am Grund vorgesehen.

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten von jährlich etwa 200,00 € (Variante 1: Versickerung) bzw. 400,00€ (Variante 2: Kanalisation).

Die Erschließungsmaßnahmen werden -soweit möglich- durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen. 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 Beitragsrechtes die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden. In diesem Fall ist die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung zu der Planung zu schaffen.

Die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung zu der Planung ist durch Einsichtnahme und Äußerung im Bauamt und nachrichtlich im Bezirksamt Sennestadt vom 21.09. – 9.10.2009 gem. § 13a (3) BauGB erfolgt. Es sind keine Äußerungen eingegangen.

Parallel ist die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgt.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen sind in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage Teil A der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen wurde der Entwurf für den Bebauungsplan Nr. I / St 46 „Am Buschhof“ erarbeitet.

Der Entwurf des Bauleitplanes ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Kurzfassung der Planungsziele:

Der seit dem 12.07.1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I / St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ setzt für den betreffenden Planbereich „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer ein- bis zweigeschossigen geschlossenen Bauweise parallel zur „Paderborner Straße“ (L 756) fest. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist von der „Paderborner Straße“ durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getrennt.

Westlich der festgesetzten Baugrundstücksfläche ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt.

Weder die Bebauung, noch die Anpflanzungsfläche und der Kinderspielplatz sind bislang entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeführt worden. Die Fläche stellt sich heute überwiegend als landwirtschaftliche Weidefläche / Pferdekoppel dar, die an ihrer Süd- und Ostseite durch hochstämmigen Baumbewuchs flankiert wird.

Zum einen besteht keine Möglichkeit Investoren / Bauherrn für die geschlossene Bauweise zu aktivieren, zum anderen besteht für den Standort des Kinderspielplatzes keine Notwendigkeit mehr.

Demzufolge kann der Bebauungsplan in dem betreffenden Bereich mit Ziel der Schaffung von Bauland für eine offene Einzel- und Doppelhausbebauung unter Berücksichtigung des notwendigen Immissionsschutzes aufgrund der Nähe zur „Paderborner Straße“ überarbeitet werden.

Dieses soll mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 46 „Am Buschhof“ erreicht werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,6 ha.

Angestrebt wird die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer an die Baustruktur der Umgebung angelehnten Bebauung. Der Planungskonzeption liegt eine private Projektentwicklung des Investors zugrunde.

Es sind 6 - 8 Baugrundstücke für den sog. Einfamilienhausbau projektiert.

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über einen Anschluss an die Straße „Am Buschhof“ nördlich des Plangebietes. Über die Einrichtung einer Wendeanlage in dem Plangebiet bis zur Herstellung und dem Anschluss des Plangebietes an die im Bebauungsplan Nr. I / St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ festgesetzte Straßenverkehrsfläche „Am Grund“ ist noch im weiteren Verfahren zu entscheiden.

Die Entwässerung der künftigen Baugrundstücke soll über das vorhandene Kanalnetz mit Anschluss an die Kanalisation in der Straße „Am Buschhof“ erfolgen.

Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Durch den Bebauungsplan Nr. I / St 46 „Am Buschhof“ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I / St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen (hier: festgesetzte Fläche für die Wohnbebauung, Grünfläche) handelt.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind in der Begründung zum Bebauungsplan zu behandeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt im Osten des Plangebietes parallel zur Paderborner Straße "Grünfläche" dar. Die westlich anschließende Fläche ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (entlang der Paderborner Straße von „Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“).

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	<p>Bebauungsplan Nr. I / St 46 „Am Buschhof“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Äußerungen aus der Beteiligung gemäß § 13a (3) BauGB und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
B	<p>Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (Beabsichtigte Berichtigung 1/2011 „Wohnbaufläche Am Buschhof“)</p>
C	<p>Bebauungsplan Nr. I / St 46 „Am Buschhof“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000) • Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches • Übersicht: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I / St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches • Bebauungsplan-Entwurf Gestaltungsplan • Bebauungsplan-Entwurf Nutzungsplan • Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>Entwurf</p>
D	<p>Bebauungsplan Nr. I / St 46 „Am Buschhof“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung

Entwurf