

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Gadderbaum	29.11.2012	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	11.12.2012	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 "Ellerbrocks Feld" Teilplan 1 für eine Teilfläche des Gebietes östlich "Am Großen Feld", nördlich des Hortweges im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Stadtbezirk Gadderbaum -**

Änderungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 ist für eine Teilfläche des Gebietes östlich "Am Großen Feld", nördlich des Hortweges gemäß §§ 1 (8), 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (2. Änderung).
Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan mit blauer Farbevorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

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 und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und bis wann Äußerungen hierzu möglich sind.

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 soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Nach heutigem Kenntnisstand sind von der Änderungsplanung außer der Verlegung der Hausanschlüsse keine Erschließungsmaßnahmen (private Verkehrsfläche) betroffen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

zu 1.)

Aufgrund veränderter städtebaulicher Zielvorstellungen ist für eine Teilfläche des Gebietes östlich "Am Großen Feld", nördlich des Hortweges der Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 gemäß §§ 1 (8) und 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.

zu 2.)

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“ Teilplan 1 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert werden.

zu 3.)

Durch die öffentliche Bekanntmachung wird die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 sind Absichten des Immobilieneigentümers, die vorhandene Bausubstanz des ehemaligen

"Ledigenheimes" an der Straße "Schöne Aussicht" (Schöne Aussicht 2) vollständig zu sanieren zu modernisieren und marktfähige Wohneinheiten zu schaffen. Zudem ist geplant, die Stellplatzsituation neu zu ordnen und abgeschlossene Parkebenen mit einem begrünten Dach zu errichten. Nördlich des vorhandenen Gebäudes ist die Errichtung eines ebenfalls dreigeschossigen Geschosswohnungsbaus mit 12 Wohneinheiten vorgesehen. Die Erschließung, bisher als öffentliche Verkehrsfläche wird zukünftig als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Aufgrund der Neuordnung der Stellplätze wird die Überplanung von einigen Bäumen erforderlich, Ersatzpflanzungen werden im Ausgleich dafür festgesetzt.

Es wird ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchgeführt (§ 13a BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Durch die Änderungsplanung ergeben sich keine veränderten Anforderungen an die vorhandene soziale und technische Infrastruktur.

Derzeitiges Planungsrecht / örtliche Gegebenheiten

Der seit 1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 setzt in dem Änderungsbereich für das bestehende Wohngebäude mindestens drei Vollgeschosse und maximal vier Vollgeschosse fest. Dabei wird eine Dachneigung von 45° - 50° vorgegeben. In dem als "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO festgesetzten Baugebiet ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Straße "Schöne Aussicht" ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Änderungsbereich ist durch die vorhandene Topografie geprägt. Das Gelände steigt von der Straße "Schöne Aussicht" nach Süden an. Der heute auf der Westseite des Gebäudes "Schöne Aussicht 2" liegende Haupteingang des Gebäudes ist über mehrere Treppenstufen, nicht barrierefrei von der "Schönen Aussicht" zu erreichen. Das Umfeld des Gebäudes ist durch Raseneinsaat und einzelne hochstämmige Bäume geprägt.

Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht neben der Festsetzung des vorhandenen Wohngebäudes, zusätzlich die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche für ein zusätzliches Wohngebäude vor. Von der Straße "Schöne Aussicht" erschlossen, soll eine Stellplatzanlage dem bestehenden Gebäude vorgelagert werden, so entsteht eine ebenerdig anfahrbare Stellplatzanlage mit begrüntem Dach.

Für das bestehende Gebäude soll es bei der Festsetzung der Zulässigkeit von vier Vollgeschossen bleiben. Die maximale Viergeschossigkeit ist auch für den geplanten Neubau bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 16,50 m vorgesehen. Dem Neubau werden im Norden am Ende der Straße "Schöne Aussicht" von der Straße direkt zu erschließende Stellplätze zugeordnet.

Die Straße "Schöne Aussicht" soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße) festgesetzt werden. Der Straßenraum soll entsprechend seiner eigentlichen Erschließungsfunktion von heute 10,50 m auf 6,00 m Breite rückgebaut werden. Die Belange der Stadtreinigung werden mit einem im Plangebiet liegenden Wendehammer bzgl. des An- und Abfahrens der Müllabfuhr berücksichtigt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 2.500) • Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches • Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 – Ausschnitt Baunutzungsplan • 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 - Bestandsplan • 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 - Gestaltungsplan - Lageplan • Legende: Gestaltungsplan • Straßenabwicklung • 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 - Vorentwurf Nutzungsplan • Zeichenerklärungen • Angabe der Rechtsgrundlagen <p>Aufstellungsbeschluss</p>
B	<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung <p>Aufstellungsbeschluss</p>