

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	06.12.2012	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	11.12.2012	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße" für das Gebiet nördlich der Apfelstraße, westlich der Sudbrackstraße, südlich der Straße Am Rottland als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

- Stadtbezirk Schildesche -

Aufstellungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

./.

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

keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/2/63.00 ist gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Nutzungsplan M 1:1000 vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/63.00 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB soll zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) 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:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative privater Investoren veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes durch ein externes Stadtplanungsbüro werden durch die Investoren übernommen. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme wird im Verlauf der weiteren Planung bis zur Beschlussfassung des Vorentwurfes geschlossen. Darüber hinaus sind auch die Kosten für die inneren privaten Erschließungsmaßnahmen durch den Investor zu übernehmen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan soll aufgestellt werden, um die geplante Nachnutzung des ehemaligen Firmengeländes der Firma Sudbrack in Form von mehrgeschossiger Wohnbebauung auf dem gesamten Areal planungsrechtlich zu ermöglichen und zu sichern. Da es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie um eine Nachverdichtung handelt, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Verfahren und Flächennutzungsplan:

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Nachverdichtung im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. II/2/63.00 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in Teilen (in einer Tiefe von etwa 25m entlang der Apfelstraße) als Wohnbaufläche dar; die dahinter liegenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Ziel der Anpassung ist hier die Darstellung einer „Wohnbaufläche“.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Es ist von Seiten privater Investoren beabsichtigt, auf dem ehemaligen Firmengelände der Firma Sudbrack an der Apfelstraße/ Ecke Sudbrackstraße nach Abbruch der Firmengebäude auf dem Areal eine mehrgeschossige Wohnbebauung zu errichten. Der bisherige bauliche Bestand in Form von straßenbegleitender Bebauung und dem 1820 dorthin translozierten Vierständerfachwerkhaus auf dem Betriebsgelände wird dafür komplett abgebrochen; die Abbruchgenehmigung ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits erteilt.

Das Plangebiet liegt mit guter Verkehrsanbindung zentral im Stadtbezirk Schildesche; westlich befindet sich der Grünzug mit den Meierteichen, östlich des Kreuzungsbereiches schließt sich ein weiterer Grünzug mit Kleingärten und dem Verkehrsübungsplatz an.

Die umgebende Bebauung ist überwiegend in Form von Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern zwei- bis dreigeschossig mit geneigten Dächern errichtet worden.

Das neue Planungskonzept sieht nun eine mehrgeschossige Wohnbebauung vor. Damit infolge der geplanten umfangreichen Neubebauung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert werden kann, besteht für das Gebiet ein Planerfordernis. Es ist ein Bebauungsplan i. S. des § 1 (3) BauGB aufzustellen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient der Sicherung und Weiterentwicklung von Wohnbauflächen im Innenbereich.

Im Bebauungsplanverfahren sind nachfolgend die Stellung der Baukörper samt ihrer Dimensionen und Gestaltung sowie die Erschließungsanlagen und Wegeverbindungen rechtsverbindlich festzusetzen.

Die Plangebietsgröße umfasst insgesamt ca. 7,5 ha.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlage:

- **Geltungsbereich des Bebauungsplanes II/2/63.00 „Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße“**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes II/2/63.00 (Verkleinerung ohne Maßstab)



