

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	24.09.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	03.11.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 52 "Wohngebiet westlich der Sender Straße zwischen Ginsterweg und Lorbeerweg" für das Gebiet westlich der Sender Straße zwischen Ginsterweg und Lorbeerweg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Stadtbezirk Sennestadt -

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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.)

keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/St 52 „Wohngebiet westlich der Sender Straße zwischen Ginsterweg und Lorbeerweg“ ist gemäß § 2 (1) BauGB neu aufzustellen. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Übersichtsplan vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. I/St 52 dient der Mobilisierung von Flächen im Innenbereich und soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
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.
4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB sind auf Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. I/St 52 durchzuführen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor 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. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für evtl. erforderliche Fachgutachten.

Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 52 „Wohngebiet westlich der Sender Straße zwischen Ginsterweg und Lorbeerweg“ liegt im Stadtbezirk Sennestadt nahe des südlichen Stadtrandes. Er erstreckt sich zwischen Ginsterweg und Lorbeerweg westlich entlang der Sender Straße (K 44) und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,1 ha.

Das Gebiet ist größtenteils unbebaut; lediglich nördlich der Einmündung Moosweg / Sender Straße existiert eine Garagenanlage. Auf der nordöstlich angrenzenden Fläche befand sich die Gaststätte Heideblümchen, die jedoch im Jahr 2014 abgerissen wurde. Nördlich und westlich dieses Bereichs liegt eine kleine Gehölzfläche.

Für das Areal besteht seit 1993 durch den Bebauungsplan Nr. I/ST 25 Planungsrecht. Im Teilplan 1 „Heideblümchen“ ist für den Südteil des Plangebietes allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise und im Teilplan 2 „Wohngebiet Heideblümchen östlich der Sender Straße“ für den Nordteil reines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. In beiden Teilplänen sind zwingend III Vollgeschosse festgesetzt. Eine entsprechende Bebauung ist bisher jedoch noch nicht realisiert worden.

Aufgrund der in Bielefeld bestehenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern beabsichtigt nun der Investor, auf diesem Areal ein Wohngebiet mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie kleinen Mehrfamilienhäusern zu entwickeln.

Die konzipierte Wohnbebauung ist aufgrund der auf Mehrfamilienhaus- / Geschosswohnungsbau ausgerichteten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, Teilpläne 1 und 2, nicht möglich, da sie auf Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau ausgerichtet sind. Des Weiteren soll in Anbetracht des von der Sender Straße (K 44) ausgehenden Lärms die Entwicklung eines reinen Wohngebietes planungsrechtlich nicht weiter verfolgt werden. Zur Entwicklung des geplanten Wohngebietes ist somit die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im Einzelnen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 52 „Wohngebiet westlich der Sender Straße zwischen Ginsterweg und Lorbeerweg“ folgende Hauptziele verfolgt:

- Sicherung einer Bebauung, die sich in die im Umfeld des Geltungsbereiches vorhandenen Baustrukturen einpasst und der starken Lärmbelastung von der Sender Straße Rechnung trägt,
- Schaffung öffentlicher Wegeverbindungen zur Querung des Gebietes,

- Erhaltung eines prägenden Baumbestandes nördlich des Moosweges.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Zu 2 und 3:

Gemäß § 13a BauGB besteht 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/St 52 „Wohngebiet westlich der Sender Straße zwischen Ginsterweg und Lorbeerweg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen. Durch die öffentliche Bekanntmachung wird die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert.

Zu 4:

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 frühzeitige Beteiligung der Behörden soll gemäß § 4 (1) BauGB parallel erfolgen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anhang:

- Übersichtsplan / Abgrenzung des Geltungsbereichs

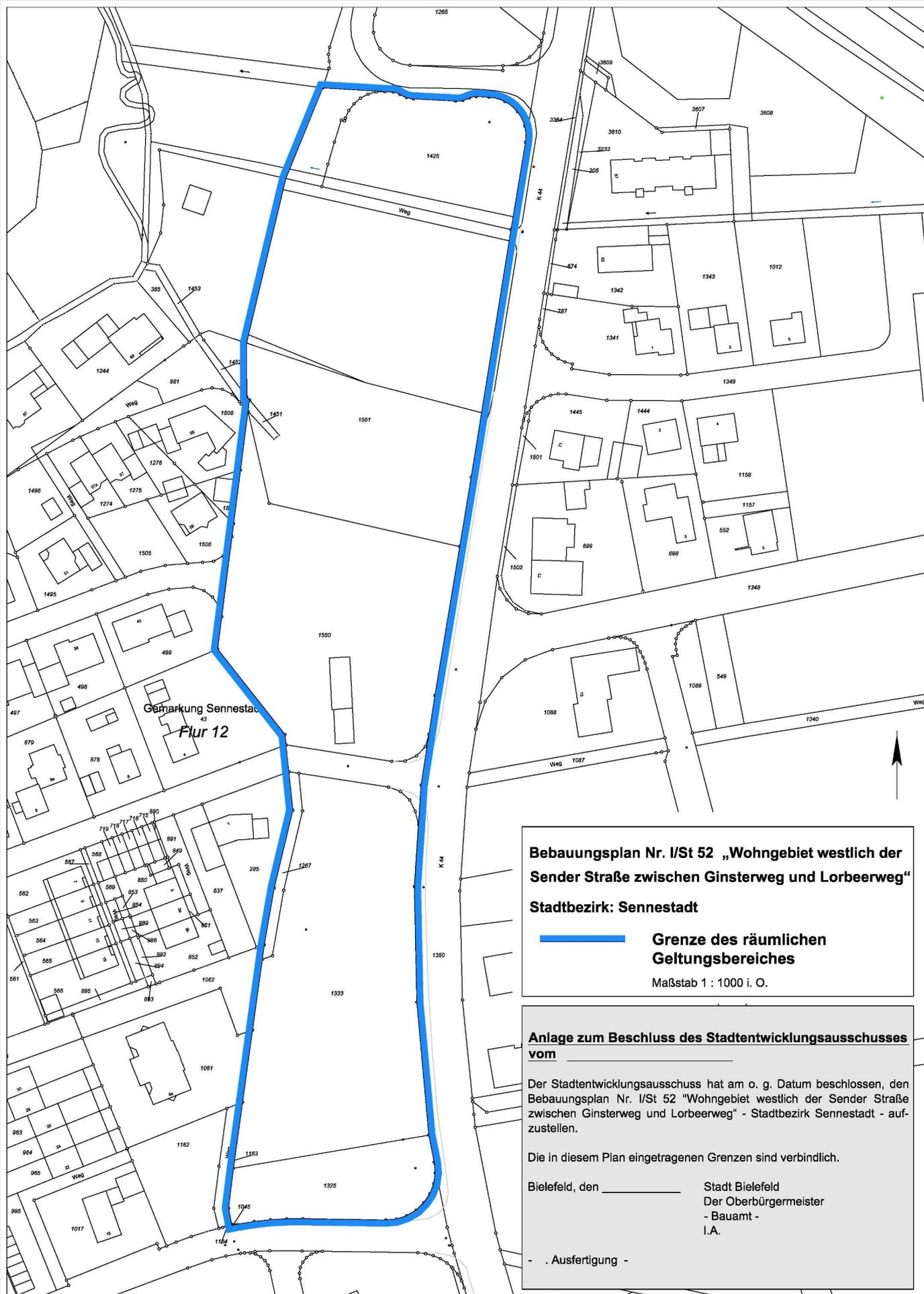
Übersicht der Beschlussvorlage

A

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 52 „Wohngebiet westlich der Sender Straße zwischen Ginsterweg und Lorbeerweg“

- Vorentwurf – Gestaltungsplan
- Vorentwurf – Nutzungsplan
- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: August 2015



Bebauungsplan Nr. I/St 52 „Wohngebiet westlich der Sender Straße zwischen Ginsterweg und Lorbeerweg“⁴¹

Stadtbezirk: Sennestadt

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Maßstab 1 : 1000 i. O.

Anlage zum Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom _____

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am o. g. Datum beschlossen, den Bauungsplan Nr. I/St 52 "Wohngebiet westlich der Sender Straße zwischen Ginsterweg und Lorbeerweg" - Stadtbezirk Sennestadt - aufzustellen.

Die in diesem Plan eingetragenen Grenzen sind verbindlich.

Bielefeld, den _____ Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
- Bauamt -
I.A.

- . Ausfertigung -

