

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	26.11.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.12.2015	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	10.12.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 11.1 "Ellerbusch" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB für eine Teilfläche des Gebietes östlich und südlich der Straße "Ellerbusch", nördlich der Bebauung an der "Imsiekstraße", im Osten begrenzt durch vorhandene Wohnbebauung südlich der Straße "Ellerbusch" bzw. nördlich der "Imsiekstraße"

- Stadtbezirk Jöllenbeck -

- **Beschluss über Stellungnahmen**

- **Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. II/J 11.1**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Planungskosten, Erschließungs- und Unterhaltungskosten, Beförderungskosten Schulkinder

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

BV Jöllenbeck 24.05. 2012 nicht öff, TOP 13.2

BV Jöllenbeck 13.09. 2012 nicht öff, TOP 19.5

BV Jöllenbeck 20.06.2013 TOP 6, StEA 02.07.2013 TOP 15.2 (Drucksachen-Nr. 5731/2009-2014)

BV Jöllenbeck 06.05.2015 TOP 8, StEA 12.05.2015 TOP 13.1 (Drucksachen-Nr. 1359/2014-2020)

Beschlussvorschlag:

1. Den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird gemäß Vorlage Anlage A.1 (Ifd. Nrn. 1-6) gefolgt bzw. nicht gefolgt, der Einarbeitung in das Planverfahren wird zugestimmt.
2. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB werden gemäß Anlage A.2 zurückgewiesen (Ifd. Nr. 7, 8, 9, 11) bzw. zur Kenntnis genommen (Ifd. Nr. 10). Den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB wird gemäß Anlage A.2 gefolgt (Ifd. Nrn. 13, 16) bzw. teilweise gefolgt (Ifd. Nr. 15). Die sonstigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit allgemeinen Hinweisen oder Bedenken gemäß Anlage A.2 (Ifd. Nrn. 12, 14) werden zur Kenntnis genommen.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Anlage A.3, Punkte A.3.1 bis A.3.5 beschlossen.

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

4. Der Bebauungsplan Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“ wird als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
5. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“ mit ihren Bestandteilen wird gebilligt.
6. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“ ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die bisher unbebauten und nunmehr neu überplanten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bielefeld. Es ist davon auszugehen, dass nach Abschluss des Planverfahrens die Stadt Bielefeld durch die Veräußerung von neu ausgewiesenen Baugrundstücken Einnahmen erzielen kann.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld bearbeitet. Die hierdurch entstehenden Kosten in Höhe von ca. 8.027,- € brutto werden durch die Stadt Bielefeld bzw. durch den Immobilienservicebetrieb ISB der Stadt Bielefeld übernommen.

Für die Realisierung der erforderlichen Erschließung für einen Teil der geplanten Wohnbebauung entstehen der Stadt Bielefeld Kosten, für die im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht kommt. Die Höhe der Baukosten für die neue Straße wurde vom Amt für Verkehr auf 60.000,- € und die Herstellungskosten für die Straßenbeleuchtung auf 11.000,- € geschätzt. Die Betriebs- und Unterhaltungskosten werden jährlich für die Straße bei ca. 2.700,- € sowie die Straßenbeleuchtung bei ca. 900,- € liegen. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan II/J 11 wird auf den Fußweg im Osten verzichtet, der Umfang der Verkehrsflächen verringert sich um rund 200 m².

Schülerinnen und Schüler, die ein Gymnasium oder eine Gesamtschule besuchen, haben nach Mitteilung des Amtes für Schule einen Anspruch auf Übernahme der Beförderungskosten. Diese betragen nach aktuellem Stand rd. 500,- € pro Kind und Jahr und würden auch bei Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans II/J 11 anfallen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 09.09.2013 bis einschließlich 27.09.2013 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 17.09.2013 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 31.07.2013 bis zum 13.09.2013.

Nach Auswertung der in diesem Verfahrensschritt vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“ insgesamt weiter ausgearbeitet.

Hierbei wurden die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren berücksichtigt und soweit erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet. Aufgrund der im Verfahren vorgetragenen Kritik der Anwohner wird nach einer verwaltungsinternen Variantenprüfung zur Entwurfsberatung ein überarbeitetes Plankonzept vorgelegt. Im Sinne einer Kompromisslösung wurde hierbei versucht, die verschiedenen Anregungen aus der Nachbarschaft aufzugreifen (i. W. geänderte Erschließung, Reduzierung Zahl der Baugrundstücke, Zurücksetzung der Baukörper). Darüber hinaus wurde die Aufhebung des aus Sicht einiger Anlieger / Anliegerinnen nicht benötigten Fuß-/ Radweges im Osten und eine mögliche Zuordnung der Fläche zu den angrenzenden Baugrundstücken vorgeschlagen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde infolgedessen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Südosten geringfügig erweitert.

Der Entwurfsbeschluss ist im Mai 2015 auf dieser überarbeitenden Grundlage beraten und gefasst worden.

Zu 2./ 3.

Die Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB einschließlich Beteiligung der Behörden (TÖB) nach § 4 (2) BauGB erfolgte im Juni / Juli / August 2015 (Offenlage 12.06.-13.07.2015, TÖB-Anschreiben 23.06.2015 / Beteiligung bis 04.08.2015).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden. Wichtige Anregungen bzw. Kritik aus der Öffentlichkeit betrafen insbesondere die Aufhebung der o. g. Fuß-/ Radwegebeziehung sowie mögliche Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Nachbargrundstücke (Abstand, Verschattung, Grundstückswert). Im Ergebnis der städtebaulichen Abwägung soll an der vorgeschlagenen Planung aber insgesamt festgehalten werden (s. Anlage A.2, Tabelle A.2.1).

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Anregungen, Hinweise und Bedenken vorgetragen worden, die sich i. W. auf die Berücksichtigung bestehender Ver-/ Entsorgungsleitungen im Rahmen der Umsetzung beziehen bzw. eine redaktionelle Anpassung zu Detailfragen erfordern. (s. Anlage A.2, Tabelle A.2.2).

Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Anpassungen und Ergänzungen haben überwiegend einen klarstellenden, redaktionellen Charakter oder betreffen Hinweise für die Umsetzung. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge haben, sind hiermit nicht verbunden. Die Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. II/J 11.1 werden entsprechend der Anlage A.3 angepasst.

Zu 4. / 5. / 6.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. II/ J 11.1 „Ellerbusch“ als Satzung zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Planungsanlass / Planungsziel / Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. II/ J 11 „Meyerfeld“ hat im Jahr 2000 Rechtskraft erlangt. Die geplante Wohnbebauung ist weitgehend realisiert worden. Verblieben ist eine rd. 3.400 m² große Fläche, die bislang nicht vermarktet werden konnte, da die hier ursprünglich vorgesehenen Hausgruppen am

Grundstücksmarkt in dieser Lage nicht nachgefragt werden. Die Planung dient der Mobilisierung dieses innerörtlichen Flächenpotenziales und damit der Innenentwicklung.

Wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist es nunmehr, die Wohnbebauung innerhalb der Siedlung „Meyerfeld“ abzuschließen und die verbliebene städtische Restfläche einer den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen in dieser Siedlungsrandlage entsprechenden Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung zuzuführen. Darüber hinaus soll die innerhalb des Plangebietes bereits bestehende Ein-/ Zweifamilienhausbebauung dem Bestand entsprechend gesichert und die Erschließungssituation an diese Umplanung angepasst werden.

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen orientieren sich insgesamt an den Vorgaben des Ursprungsplanes Nr. II/ J 11 „Meyerfeld“. Es werden insofern Regelungen analog zur realisierten Bebauung der Wohnsiedlung getroffen, um eine harmonische Anknüpfung an den baulichen Bestand zu erzielen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	<p>Bebauungsplan Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“</p> <p>A.1 Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB A.2 Auswertung der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB A.3 Änderungs- / Ergänzungsvorschläge der Verwaltung</p> <p>Planungsstand: Satzung September 2015</p>
B	<p>Bebauungsplan Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“</p> <ul style="list-style-type: none"> – Übersichtspläne, Nutzungsplan – Textliche Festsetzungen – Begründung <p>Planungsstand: Satzung September 2015</p>