

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Dornberg</b>	04.09.2008	öffentlich
<b>Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss</b>	23.09.2008	öffentlich

<b>Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)</b>	
<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 6 "Hainteichstraße/Menzelstraße"</b> für den Bereich des ehemaligen Gewerbehofes Hainteichstraße 18 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Stadtbezirk Dornberg - <b>Erweiterung des Plangebietes</b> <b>Entwurfsbeschluss</b></p>	
<b>Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)</b>	
<p>Aufstellungsbeschluss BV Dornberg 09.08.2007, TOP 8.2, UStA 21.08.2007, TOP 21, Drucks.-Nr.3930 Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, BV Dornberg 11.10.2007, TOP 7, UStA 23.10.2007, TOP 15, Drucks.-Nr. 4283</p>	
<b>Beschlussvorschlag:</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 21.08.2007 im Nordosten geringfügig erweitert. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Bebauungsplan-Entwurf eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verbindlich.</li> <li>2. Der Bebauungsplan Nr. II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ für den Bereich des ehemaligen Gewerbehofes Hainteichstraße 18 wird mit Text und Begründung gemäß §§ 2 und 3 (2)Baugesetzbuch (BauGB) als <u>Entwurf</u> beschlossen.</li> <li>3. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.</li> </ol>	
<b>Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)</b>	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen Kosten in Höhe von ca. 3.375 Euro für die qualitative Aufwertung des nahe gelegenen Kinderspielplatzes. Diese Kosten fallen an, sofern entsprechende Wohnbauten für Familien entstehen und sind dann vom Investor zu übernehmen. Eine entsprechende vertragliche Regelung ist bis zum Satzungsbeschluss erforderlich.

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

## **Begründung:**

### **Bisheriges Verfahren**

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.08.2007 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Dornberg am 09.08.2007 den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ für den Bereich des ehemaligen Gewerbehofes Hainteichstraße 18 gefasst.

Gleichzeitig wurde beschlossen, dass die Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll und dass die in der Begründung zum Beschlussvorschlag gemachten Ausführungen die Grundlage für die Erarbeitung der Allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes bilden sollen und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen soll.

Den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fasste der UStA in seiner Sitzung am 23.10.07 nach vorheriger Beratung der BV Dornberg am 11.10.07.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 29.10.07 bis einschließlich 02.11.07 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 07.11.07 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf gemäß § 4(1) BauGB erfolgte vom 24.10.07-16.11.07.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach Themenbereichen geordnet in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung auf den Seiten 10-16 wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ erarbeitet.

### **Geltungsbereich des Bebauungsplanes:**

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes wurde der Geltungsbereich im Nordosten gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig erweitert.

Diese Plangebietserweiterung ist zur Anpassung der Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/Ba 2.1 an die inzwischen hier eingetretene städtebauliche Entwicklung (vorhandene Bebauung) unter Berücksichtigung der neuen Planungsziele sinnvoll und erforderlich. Im Bebauungsplan Nr. II/Ba 6 soll die aktuelle Grundstückssituation mit dem heutigen Gebäudebestand durch entsprechende Ausweisungen planungsrechtlich gesichert werden.

## Rechtsgrundlagen / bisherige Flächenausweisung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Planbereich Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der seit 1972 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/Ba 2.1 "Gellershagen" in der Fassung der 2. Änderung vom 27.09.1982 setzt für den Planbereich und die angrenzenden Flächen Reine Wohngebiete fest und ermöglicht im Bereich des ehemaligen Gewerbehofes die Errichtung von ein- und zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise. Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen im Norden und Südwesten des Planbereiches berücksichtigen nur sehr begrenzt den heutigen Gebäudebestand. Insbesondere im Bereich der Gewerbehalle Hainteichstraße 16a ist nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes keine Bebauungsmöglichkeit gesichert.

## Planungsziele

Nachdem die gewerblichen Nutzungen inzwischen aufgegeben wurden, sollen durch die Neuaufrichtung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen werden.

Städtebauliches Ziel ist es, im Bereich des ehemaligen Gewerbehofes unter Würdigung des markanten Gebäudeensembles Hainteichstraße 16, 18 und 18a und der umgebenden Wohnnutzung eine angemessene bauliche Verdichtung innerhalb des Reinen Wohngebietes zu ermöglichen und eine Verbesserung der Erschließungs- und Stellplatzsituation zu erreichen.

Entlang der Hainteichstraße soll eine straßenbegleitende Bebauung für eine bis zu zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise ausgewiesen werden. Die beabsichtigten Festsetzungen mit Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen (max. 4,50m / 10,00m) und die vorgesehene Dachneigung von 30° - 45° ermöglichen eine kleinteilige Bebauungsstruktur, die den Gebäudebestand und den Gebietscharakter würdigt.

Im östlichen und südlichen Planbereich soll ebenfalls eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zugelassen werden. Hier soll jedoch im Hinblick auf die relativ verdichtete Nachbarbebauung (überwiegend zweigeschossige Reihenhäuser/Hausgruppen) auch eine „echte“ Zweigeschossigkeit mit maximaler Traufhöhe von 6,00 m und einer Firsthöhe bis zu 10,00 m ermöglicht werden.

Zur Steuerung der Bebauungsdichte soll jedoch die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 WE je Gebäude beschränkt werden.

Auch hier ist die Festsetzung einer zulässigen Dachneigung von 30° - 45° beabsichtigt.

Insgesamt werden durch den Bebauungsplan II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ ca. 8 neue Wohneinheiten ermöglicht.

Die Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet soll überwiegend über die Hainteichstraße erfolgen. Der Gebäudebestand ist bereits hierüber angebunden; auch die Nutzungen des ehemaligen „Gewerbehofes“ wurden hierüber erschlossen.

Abweichend von dem im Bebauungsplan-Vorentwurf dargestellten Erschließungskonzept (Frühzeitige Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung) sollen auch die rückwärtig zur Hainteichstraße im nördlichen und südlichen Planbereich gelegenen neuen Baugrundstücke über eine ausgewiesene private Verkehrsfläche erschlossen werden.

Diese private Erschließung bietet sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten an und ist im Hinblick auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen (Anliegerverkehr aus der Nutzung des Altbestandes und ca. 4 neuen Wohneinheiten) vertretbar.

Im östlichen Planbereich soll ausgehend vom Wendepunkt der Menzelstraße eine private Verkehrsfläche ausgewiesen werden, über die im Norden eine eingegründete Sammelstellplatz-/Garagenhofanlage angebunden wird.

Unter Berücksichtigung der im östlichen Planbereich derzeit per Baulast gesicherten Stellplätze und Wegerechte wird durch die Konzentration/Bündelung von Stellplätzen im nordöstlichen Planbereich die Möglichkeit eines geordneten Ausbaus der erforderlichen Stellplätze für den „Altbestand“ Menzelstraße 52/54, a, b, c geschaffen. Hierdurch kann der Fahrverkehr entlang der östlichen Plangebietsgrenze deutlich reduziert und somit die Wohnqualität verbessert werden. Da über diesen Privatweg weiterhin die Erschließung für das südlich des Plangebietes gelegene Grundstück Menzelstraße 22 erfolgen muss, ist es angemessen, im südöstlichen Planbereich eine Teilfläche für ca. 2-3 Stellplätze (Carport) festzusetzen und die an die Sammelstellplatzanlage südlich angrenzende Baugrundstücke ebenfalls von hier zu erschließen (ca. 2 WE).

Durch das vorgesehene Erschließungs- und Stellplatzkonzept können die diesbezüglichen Belange der „Altanlieger“ an der Menzelstraße und der neuen Baufamilien weitestgehend unabhängig voneinander betrachtet werden.

Das Plangebiet wird in Trennkanalisation erschlossen. Die entwässerungstechnische Erschließung muss über private Kanäle in privaten Flächen an die öffentlichen Kanäle in den umliegenden Straßen erfolgen. Aus hydraulischen Gründen muss die Regenwasserentsorgung zur Hainteichstraße ausgerichtet werden. Entsprechende Durchleitungsrechte sind zu sichern.

Da das Gelände bereits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war, kommen die Forderungen nach § 51a LWG nicht zum Tragen. Eine Regenwasserrückhaltung ist nicht erforderlich.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet. Da das Plangebiet die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfüllt, ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) nicht erforderlich.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Voraussetzungen sind hier erfüllt.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen