

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

**Erstaufstellung
Bebauungsplan Nr. II / T 7
„Horstheider Weg / Kerkbreite“**

Teil B 1

**Bebauungsplan -Vorentwurf-
Gestaltungsplan
Nutzungsplan**

**Anregungen von Behörden und
sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

**Auswertung der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung**

Bauamt 600.41

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bebauungsplan - Vorentwurf - Gestaltungsplan (unmaßstäblich)

Stand: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange



Bebauungsplan - Vorentwurf - Nutzungsplan (unmaßstäblich)

Stand: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange



Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

1. Industrie- und Handelskammer OWL zu Bielefeld

Die IHK weist darauf hin, dass ein Teil des am Horstheider Weg vorhandenen Hallen- und Lagertraktes von dem ansässigen Blumengroßhandelsbetrieb weiterhin gewerblich zu Lagerzwecken und Abstellen der Fahrzeuge des Blumengroßhandels genutzt werden soll und diese Nutzung auch Bestandschutz genießt.

Aufgrund von regelmäßigen Fahrzeugbewegungen auch zur Nachtstunde, sind Nutzungskonflikte mit heranrückendem Wohnen im Umfeld nicht auszuschließen.

Es wird angeregt, die betreffenden Parzellen als Fremdkörperfestsetzung „gewerbliche Nutzung im Wohngebiet“ gem. § 1 Abs. 10 BauNVO bauleitplanerisch festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Aufgabe des Gartenbaubetriebes beschränkt sich die gewerbliche Nutzung, in den zukünftig nach Abbruch eines Teiles der Halle noch verbleibenden Räumen, auf das Abstellen von normalen Lieferfahrzeugen. Das Gebäude hat eine geschlossene Rückwand zu der geplanten Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich. Der übrige Geschäftsbetrieb wurde bereits an den Großmarkt verlagert.

Mit Blick auf die bisherige gewerbliche Nutzung als Gärtnereibetrieb im Umfeld von Wohnnutzungen wird kein zusätzliches Konfliktpotenzial gesehen.

Von der aktuellen Nutzung gehen keine Störungen für die bereits vorhandene Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite aus, so dass von einem konfliktfreien Nebeneinander auch mit der neuen, an die rückwärtige Gebäuderückseite heranrückende Wohnbebauung ausgegangen werden kann.

Maßnahmen des Immissionsschutzes bzgl. des potenziellen Gewerbelärms sind daher im Plangebiet nicht notwendig.

Sofern eine Umnutzung der Flächen geplant ist, muss sich diese künftig im zulässigen Nutzungsspektrum eines allgemeinen Wohngebietes, das hier im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, bewegen.

Bei der der Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO handelt es sich um Festsetzungen über die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen die nach §§ 2-9 BauNVO unzulässig wären.

Wesentliches Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplanes ist es, die mit der Aufgabe der Gärtnerei nicht mehr benötigten Flächen -im nördlichen Plangebiet- einer neuen Nutzung zuzuführen. Dabei soll -in Anlehnung an die bereits überwiegend vorhandene Wohngebäude im Umfeld und im südlichen Plangebiet ein Wohngebiet entwickelt werden.

Vor diesem Hintergrund soll durch eine Fremdkörperfestsetzung im Bebauungsplan auch keine Verfestigung der gewerblichen Nutzung erfolgen, die allein aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen Nutzungsbeschränkungen und der Größe der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen an diesem Standort keine dauerhafte Entwicklungsperspektive hat.

2. Polizeipräsidium Bielefeld

- 2.1 *Das Polizeipräsidium Bielefeld regt an, neben den Stellplätzen auf den Baugrundstücken auch im öffentlichen Verkehrsraum ausreichend Parkplätze an geeigneter Stelle auszuweisen, um Behinderungen der Sichtverhältnisse und Verkehrsabläufe zu vermeiden.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports und Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die einen Abstand von 5,00m zwischen Carports bzw. Garagen und der Straßenbegrenzungslinie vorschreibt, soll die Errichtung eines zweiten Stellplatzes auf dem jeweiligen Baugrundstück gewährleistet werden. Im übrigen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf jedem Baugrundstück die nach der Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze für Pkw nachzuweisen.

Die Stichstraße in die neugeplante Siedlung hat einen Querschnitt von 6,00 m mit einer großzügig ausgelegten Wendeanlage. Die aufgrund dieses Querschnittes möglichen Begegnungsfälle machen ein ungehindertes Benutzen der Straße auch möglich, wenn ausnahmsweise einzelne Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt sind.

Eine Notwendigkeit, Stellplätze innerhalb dieser öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen, wird hier nicht gesehen, da innerhalb des neuen Wohnquartiers allgemeine Wohngebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern festgesetzt werden sollen und somit keine verkehrsintensiven Nutzungen zu erwarten sind.

- 2.2 *Das Polizeipräsidium regt an, insbesondere zur Schulwegsicherung eine Querungshilfe auf dem Horstheider Weg einzurichten. Weiterhin sollte das Plangebiet in den Schulwegeplan der Grundschule Theesen aufgenommen werden.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung zur Einrichtung einer Querungshilfe auf dem Horstheider Weg wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenbaumaßnahme betrifft jedoch einen Verkehrsbereich der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.

Die Empfehlungen werden an die entsprechenden Fachämter weitergeleitet.

Die Bezirksvertretung Jöllenbeck hat in Ihrer Sitzung am 08.05.2008 die Verwaltung gebeten, bei der Grundinstandsetzung des Horstheider Weges das neue Baugebiet an der Kerkbreite in geeigneter Form gleich mit zu berücksichtigen und in Höhe der Einmündung Kerkbreite eine Mittelinsel (als Querungshilfe und zur Geschwindigkeitsreduzierung) aufzubringen.

Vor diesem Hintergrund soll die geplante Querungshilfe zusammen mit dem bereits vorhandenen einseitigen Fuß- und Radweg am Horstheider Weg zukünftig eine angemessene Fußwegesicherung (Kinderspielplatz, Schulweg) ermöglichen.

3. moBiel GmbH / BVO Busverkehr Ostwestfalen GmbH

Die moBiel GmbH begrüßt die Entwicklung von Baugebieten bzw. die Umnutzung von Flächen mit Orientierung an den vorh. Strukturen des ÖPNV.

Von beiden Verkehrsbetrieben wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Randlage des Gebietes eine angemessene Anbindung an den ÖPNV nicht gegeben ist.

Weiterhin werden detaillierte Angaben zu den bestehenden ÖPNV-Verbindungen gemacht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Angaben zu der derzeitigen ÖPNV-Bedienung des Gebietes werden in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf entsprechend ergänzt.

Somit ist das Gebiet grundsätzlich an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Durch die relativ weiten Entfernungen zu den Haltestellen (mehr als 500 m Fußweg) ist die Erschließungsqualität allerdings derzeit eher mäßig.

Es ist aber grundsätzlich möglich, dass durch Änderungen in Linien- und Haltestellennetz bzw. andere Konzepte (Anruf-Sammel-Taxi o. ä.) Verbesserungen erreicht werden können. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens.

Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat dann in seiner Sitzung am 26.02.2008 und nach Beratung durch die Bezirksvertretung Jöllenberg am 14.02.2008 den Änderungs- und Aufstellungsbeschluss, den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie den Beschluss zur Festlegung des Untersuchungsumfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 31.03.2008 bis einschließlich 04.04.2008 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 09.04.2008 in der Realschule Jöllenberg statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind folgende, nach städtebaulichen Themenbereichen geordnete und in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführten Äußerungen bzw. Anregungen vorgebracht worden:

Anregungen:

1. Verschiebung und Erweiterung der Baufenster für die Bestandsbebauung

Von Anwohnern südlich der Straße Kerbreite wird vorgetragen, dass der Vorentwurf eine Verschlechterung gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation vorsieht. Da das geplante 16m tiefe Baufenster südlich der Straße Kerbreite nicht alle Gebäudeteile der bestehenden Bebauung erfasst, wird eine Verschiebung um 4,00m nach Süden angeregt.

Zur besseren Nutzbarkeit der betreffenden Grundstücke für eine Bebauung mit zwei Wohneinheiten (z. B. für Mehrgenerationen-Wohnen) wird angeregt, dass Baufenster um 2,00m zu erweitern bzw. die hintere Baugrenze ausnahmsweise um 2,00m zu überschreiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Aufgrund der Bauflucht, die die überwiegende Zahl der vorhandenen Gebäude bildet wird das Baufenster entsprechend nach Süden - 9m von der Straßenbegrenzungslinie - zurückversetzt. Insgesamt wird hierdurch besser auf die vorhandene städtebauliche Situation eingegangen und eine flexiblere Bebauungsmöglichkeit eröffnet.

Eine Erweiterung des Baufensters bzw. eine generelle Ausnahmeregelung, die vorsieht, die hintere Baugrenze um weitere 2,00 m zu überschreiten, wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Vergleich zu den im übrigen im Bebauungsplan festgesetzten Baufenstern ermöglicht die zulässige Baufenstertiefe von 16m für die Bestandsbebauung an der Straße Kerbreite einen angemessenen Spielraum für Anbauten und zukünftigen Neubauten.

Aufgrund der im Bestand vorhandenen tiefen Grundstücke, der Größe und Lage der vorhandenen Gebäude sind bereits -gegenüber der Neubebauung im nördlichen Bereich- 2,00m tiefere Baufenster vorgesehen.

Die vorhandenen Gebäude genießen auch weiterhin Bestandsschutz.

Bei einer Baugrenzenüberschreitung bsp. durch Anbauten etc. ist im Einzelfall zu prüfen ob dieses -nach Prüfung der erforderlichen Tatbestände- auf dem Wege der Befreiung gem. § 31 BauGB erfolgen könnte.

2. Gebäudegestaltung

2.1 Gebäudebreite

Es wird angeregt, die max. zulässige Gebäudebreite von 12,00m auf 16,00m für die vorhandene Bebauung südlich der Kerkbreede zu erhöhen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gebäudebreite für eine Neubebauung von 12,00m orientiert sich an der bereits im Umfeld vorhandenen Bebauungsstruktur.

Diese Bebauungsstruktur der unmittelbaren Nachbarschaft soll aufgenommen werden. Insgesamt sind die Bereiche östlich der 1. Baureihe am Horstheider Weg für eine kleinteilige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen, für die die festgesetzte Gebäudebreite ausreichend bemessen ist.

Entlang der Straße Horstheider Weg ist ausnahmsweise eine Gebäudebreite von 14,00m zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht ist hier insgesamt eine kompaktere Bebauung vertretbar, die dann zusätzlich abschirmend für den rückwärtigen Bereich wirkt. Daher sind die Festsetzungen zur zulässigen Bebauung hier - wie auch auf der gegenüberliegenden Seite im Bebauungsplan Nr. II / T 34 - insgesamt etwas weiter gefasst.

Die vorhandenen Gebäude genießen auch weiterhin Bestandsschutz.

2.2 Dachneigung

Es wird angeregt, eine Dachneigung von ca. 22°-25° zu ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird städtebaulich angestrebt, eine harmonische Dachlandschaft im Neubaugebiet zu erreichen, damit sich das Baugebiet in sein landschaftliches und bauliches Umfeld störungsfrei einfügt.

Stark von dem vorgesehenen Maß von 35-45° abweichende Neigungen stehen diesem Planungsziel entgegen und sind daher grundsätzlich nicht erwünscht. Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten) sind zu Angleichung an den Bestand aber auch andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig.

Äußerungen und Fragen

3. Bauweise

Gefragt wird, ob ein vorhandenes Einfamilienhaus auch zu einem Zweifamilienhaus umgebaut werden könne und ob Zweifamilienhäuser statt vertikal auch horizontal geteilt werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen (nur Einzel und Doppelhäuser sowie max. 2 Wohneinheiten) sind beide Möglichkeiten zulässig.

4. Bebauungsdichte und Grundstückgrößen

Es wird die Frage aufgeworfen, wie verbindlich die im Gestaltungsplan dargestellte aufgelockerte Bauweise ist oder ob ggf. mit einer wesentlich dichteren Bebauung gerechnet werden muss. In diesem Zusammenhang wird auch gefragt, ob die Grundstücke noch kleiner werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Gestaltungsplan hat keine bindende Wirkung. Er zeigt zum besseren Verständnis, wie eine mögliche Bebauung (Gebäudeanordnung und Ausrichtung) aussehen kann. Die Inhalte des Nutzungsplanes (zeichnerische und textliche Festsetzungen) haben dagegen eine rechtlich bindende Wirkung.

Die hier getroffenen Festsetzungen zur eingeschränkten Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser), zur zulässigen Gebäudelänge, -breite und -höhe, der Anzahl der Wohneinheiten und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Grundflächenzahl, zielen in ihrer Gesamtheit darauf ab, eine Bebauung zu ermöglichen, die der im Gestaltungsplan dargestellten Lösung nahe kommt.

Aufgrund der v.g. Festsetzungen ist eine massive Bebauung mit Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäuser ist nicht möglich.

Da die Vermarktung der Grundstücke -aus Gründen der Rechtssicherheit- erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes verbindlich möglich ist, sind die Grundstücksgrenzen nur beispielhaft dargestellt.

Die Grundstücksgößen richteten sich danach, ob ein Grundstück mit einem Doppel- statt einem Einzelhaus bebaut wird.

4. Ausbauplanungen bzw. -maßnahmen an der Straße Kerkbreite

Es wird angefragt, ob Änderungen bzw. Ausbaumaßnahmen an der Straße Kerkbreite vorgesehen sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan setzt lediglich die öffentliche Verkehrsfläche fest. In diesem Fall ist das die vorhandene Parzelle der Straße "Kerkbreite".

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind straßenbauliche Veränderungen für die Kerkbreite nicht in Planung. Ob und wann ein Ausbau der Straße „Kerkbreite“ erfolgen kann, ist abhängig von der Prioritätensetzung und der Beschlussfassung der Bezirksvertretung über den Ausbaustandart sowie von den hierfür verfügbaren Haushaltsmitteln der Stadt.

5. Verkehrserschließung und Stadtentwässerung

Führung der Planstraße in das Gebiet

Es wird angemerkt, dass die Führung der geplanten Stichstraße ausgehend vom Horstheider Weg durch die vorhandene Lagerhalle der ehemaligen Gärtnerei ungewöhnlich sei und gefragt, ob man sich eine Art "Tordurchfahrt" vorstellen muß.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die derzeit noch vorhandene Lagerhalle besteht aus Teilsegmenten, von denen mehrere zugunsten der geplanten Zufahrt entfernt werden sollen. Damit kann die geplante Erschließungsstraße mit entsprechendem Abstand zwischen dem bestehendem Wohnhaus und der zurück gebauten Lagerhalle erstellt werden. Somit handelt es sich hier um keine "Tordurchfahrt", sondern um eine normale Strasse mit beidseitig angeordneten Vorgartenbereichen.

6. Zeitpunkt der Realisierung

Es wird nach dem Zeitpunkt der Realisierung der geplanten Neubebauung gefragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zunächst ist das jetzt begonnene Bauleitplanverfahren mit dem Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes und seiner anschließenden öffentlichen Auslegung weiterzuführen. Erst nach Abschluss des Verfahrens durch den Satzungsbeschluss und seiner öffentlichen Bekanntmachung, kann mit der Bebauung bzw. Erschließung begonnen werden.

Andere Maßnahmen, wie z. B. der Rückbau der Gewächshäuser können, sofern die entsprechenden Genehmigungen eingeholt wurden, schon früher durchgeführt werden.