

Anlage

B	7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 2.2 „Bollstraße“ <ul style="list-style-type: none">• Begründung / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung Entwurfsbeschluss
----------	--

Begründung / Allgemeine Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

1 Planungsanlass Verfahren

Mit der Stattgabe des von den Grundstückseigentümern innerhalb des Änderungsbereiches vorgetragenen Antrages auf westliche Erweiterung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen kann dem städtebaulich Ziel einer verträglichen Nachverdichtung im beplanten Innenbereich entsprochen werden. Es ergibt sich auf den betroffenen Grundstücken die Möglichkeit der Schaffung von z.B. jeweils einem weiteren Einzelgebäude.

Gleichzeitig kann mit der Änderung das in privatem Eigentum stehende Flurstück 472, welches zurzeit durch einen öffentlich nutzbaren Trampelpfad / Schnatweg von dem zugehörigen Baugrundstück getrennt liegt, zukünftig in einen räumlichen Zusammenhang mit dem Flurstück 473 gebracht werden. Die hierzu notwendige geringfügige Verlegung des öffentlichen Trampelpfades (Flurstück 90 teilweise) nach Westen ist ohne weiteres möglich und verbleibt auf privater Grundstücksfläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zukünftig auch weiterhin als Wegeverbindung bestehen.

Zur Verfahrensbeschleunigung soll die Änderung im Rahmen des vereinfachten Verfahrens erfolgen. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB soll gemäß § 4a (2) BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgen.

Da die Planinhalte der Änderung nicht die Grundzüge der Planung berühren und keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen, kann die Änderung im Rahmen des vereinfachten Verfahrens ohne frühzeitige Beteiligung und ohne Umweltprüfung erfolgen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / Ub 2.2 „Bollstraße“ erstreckt sich über die Grundstücke Sternstraße Nr. 8 und 8a sowie über die Grundstücke Sternstraße Nr. 6 und 6a.

3 Vorhandene städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Der Änderungsbereich ist eingebunden in die vorhandene Siedlungsstruktur an der Sternstraße in Bielefeld Ubbedissen. Der rechtsgültige Bebauungsplan weist die Flächen als Reines Wohngebiet aus. Die zukünftige Festsetzung des Flurstückes 472 als nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb eines Reinen Wohngebietes ist auch gemäß § 8 (2) BauGB aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld entwickelt, welcher für dieses Flurstück „Wohnbaufläche“ darstellt.

4 Inhalt der 7. Änderung des bebauungsplanes Nr. III / Ub 2.2 „Bollstraße“

4.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist die Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen, da die zukünftige Nutzung bei der Wohnbebauung liegen soll.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zur Grund- und Geschossflächenzahl, der Trauf- und Firsthöhen bleibt ebenso unverändert wie die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude und die Bestimmungen zur Baugestaltung (örtliche Bauvorschriften):

- Maximal ein Vollgeschoss,
- Offene Bauweise,
- Grundflächenzahl 0,4,
- Geschossflächenzahl 0,4

- Maximale Traufhöhe 4,00 m,
- Maximale Firsthöhe 9,00 m,
- Satteldach, maximal 38° Dachneigung.

Ebenso bleibt das vorhandene Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger innerhalb des Änderungsbereiches unberührt.

5 Belange der Umwelt / Umweltprüfung

Gemäß § 13 (3) Satz 1 wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen, gleichwohl sind die Umweltbelange in der Begründung soweit erforderlich zu betrachten.

Die Planung bezieht sich auf einen bereits überwiegend bebauten bzw. planungsrechtlich zu Bauzwecken vorbereiteten Bereich, so dass eine Bilanzierung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen nicht notwendig ist.

Der Planung stehen keine Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Umweltschutzes entgegen. Der Änderungsbereich liegt teilweise im Landschaftsplan Bielefeld-Ost, der Landschaftsplan ist gemäß § 29 (3) LG auf die neue Grenze der Wohngebietsfläche zurückzunehmen.

Von der Planung ist Fläche im sog. beplanten Innenbereich betroffen, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

6 Belange der technischen Infrastruktur

Die Belange der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert. Die im Umfeld vorhandenen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind ausreichend dimensioniert.

7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert.

8 Kosten

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht, da private Grundstücksfläche von der Bauleitplanung betroffen ist.

Die Initiative / der Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes geht von den betroffenen Grundstückseigentümern innerhalb des Änderungsbereiches aus.

Als Vertreter (Investor) der Interessenten / Antragsteller zur Änderung des Bebauungsplanes fungiert Herr Eckart Hanning, Sternstraße 8 A, 33699 Bielefeld.

Dieser hat sich bereit und in der Lage erklärt, die mit dieser Planung verbundenen Kosten vollständig zu tragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag mit dem o.g. Vorhabenträger wird zurzeit vorbereitet.

Es sind von der Bauleitplanung keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.