

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	09.09.2010	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	14.09.2010	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	23.09.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/55.01 "Brückenstraße" begrenzt durch die Brückenstraße im Norden und Osten, die Lerchenstraße im Süden und den Bachstelzenweg im Westen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB
- Beschluss über Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss -
- Stadtbezirk Mitte -

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

Grundsatzbeschluss, BV Mitte 07.12.2006, UStA 12.12.06, Drucks.-Nr. 2988
Aufstellungsbeschluss BV Mitte 08.05.2008, UStA 20.05.2008, Drucks.-Nr. 5154
Entwurfsbeschluss BV Mitte 20.08.2009, Drucks.-Nr. 7157/2004-2009
UStA 01.09.2009, Druck.-Nr. 7157/2004-2009
2. Entwurfsbeschluss BV Mitte 07.01.2010, Drucks.-Nr. 0236/2009-2014
StEA 19.01.2010, Nr. 0236/2009/2014

Beschlussvorschlag:

1. Die von der Verwaltung vorgeschlagene Ergänzung wird gemäß Vorlage (Anlage A) beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Nr. III/3/55.01 begrenzt durch die Brückenstraße im Norden und Osten, die Lerchenstraße im Süden und den Bachstelzenweg im Westen wird mit Text und Begründung gem. § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/3/55.01 „Brückenstraße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Bebauungsplan wurde von der Stadt Bielefeld erarbeitet.

Weitere Kosten für die Stadt Bielefeld werden nicht gesehen. Für die innere private Erschließung der neuen Bauflächen sind keine öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich. Für den neu entstehenden Spielflächenbedarf, entsteht ein Ausgleichsbetrag in Höhe von 2.025,00 €. Dieser Betrag soll für die Aufwertung eines nahe gelegenen Spielplatzes genutzt werden und wird im Rahmen einer Verpflichtungserklärung von den von der Planung Begünstigten übernommen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Nach den Beratungen in der BV-Heepen am 07.01.2010 wurde der 2. Entwurfsbeschluss im Stadtentwicklungsausschuss am 19.01.2010 gefasst. Anschließend wurde die Offenlage gemäß §§ 4 a, 3 (2) BauGB vom 26.03. bis 09.04.2010 durchgeführt. Die Abstimmung mit allen zu beteiligenden städt. Dienststellen ist im Rahmen der TÖB-Beteiligung vom - 10.03.10 bis zum 12.04.10 erfolgt.

Im Rahmen der Offenlage und der parallelen TÖB-Beteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Anregungen der Verwaltung sind in der Anlage A dargestellt.

Die vorgeschlagenen Änderungen berühren insgesamt nicht die Grundzüge der Planung, deshalb konnte auf eine erneute öffentliche Auslegung der Planung verzichtet werden. Mit der unter Punkt A 2 vorgeschlagenen Ergänzung eines Leitungsrechtes zugunsten privater Dritter wurden die von der Planänderung Betroffenen beteiligt.

Die Beteiligung erfolgte vom 12.05.2010 bis einschließlich 14.06.2010. Von den betroffenen Grundstückseigentümern sind keine Stellungnahmen eingegangen, somit wird nunmehr die geänderte Fassung des Planes als Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB vorgeschlagen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Das Plangebiet im Stadtbezirk Mitte ist geprägt durch eine Mischung von Einfamilienhäusern und Mietwohnungsbau. Der Bereich zwischen Brückenstraße, Bachstelzenweg und Lerchenstraße ist seit 1969 durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan III/3/55.00 als Wohngebiet einschließlich Stellplatzanlagen und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgelegt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde für das Carré lediglich eine 2 - 4-geschossige Bebauung festgesetzt und keine weitere Baureihe ausgewiesen. Die für den Geschosswohnungsbau festgesetzte Stellplatzanlage und der Kinderspielplatz, der auf einer privaten Grundstücksfläche errichtet werden sollte, sind bisher nicht realisiert worden. Die Ausweisung der für den Spielplatz vorgesehenen Grünfläche ist nach einer Anfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes durch einen privaten Grundstückseigentümer verwaltungsintern geprüft worden.

Das Bebauungsplangebiet wird im Rahmen der Spielflächenbedarfsermittlung dem Untersuchungsgebiet 123 „Starenweg“ zugeordnet. Innerhalb dieses Gebietes ist der Versorgungsgrad als „mäßig unterversorgt“ anzusehen, da der Deckungsgrad an Spielfläche ca. 51,5% beträgt, das entspricht einem Defizit an Spielflächen von ca. 1400 m².

Trotz der nur mäßigen Spielflächenversorgung des Untersuchungsraumes wurde der Überplanung der Spielfläche zugestimmt. Ausschlaggebend hierfür waren nachfolgende Gründe:

- In unmittelbarer Nähe zu dem planungsrechtlich gesicherten, aber nicht ausgebauten Spielplatz befindet sich der Spielplatz „Am Starenweg“, der ein Angebot für die Altersgruppe 0-12 Jahre bietet. Dieser Spielbereich liegt nur etwa 150 m vom Planungsgebiet entfernt und ist damit fußläufig sehr gut erreichbar. Der tatsächliche Fehlbedarf an Spielfläche des Untersuchungsraumes liegt eher im Bereich der Wohnquartiere um die Drosselstraße. Für die Kinder, die hier leben steht auch nur der Spielplatz „Am Starenweg“ zur Verfügung. Die Entfernung zu dem Kinderspielplatz aus dem genannten Wohnquartier ist nicht ideal. In diesem Bereich wäre fachlich vielmehr ein Spielplatz erforderlich. Daher würde die Umsetzung des planungsrechtlich festgesetzten Spielplatzes zwar die rechnerisch ermittelte Versorgung des Untersuchungsraumes leicht verbessern, aber nur unwesentlich die Spielplatzsituation für die Kinder im Bereich der Drosselstraße ändern.
- In den angrenzenden Untersuchungsräumen sind ausreichend Spielflächen vorhanden, die den Spielflächenbedarf für die Altersgruppe von 12-18 Jahre mit abdecken können. Insbesondere die Spielflächen in den Untersuchungsräumen 125 und 122 sind dabei sehr gut erreichbar, da entlang der Brückenstraße in regelmäßigen Abständen Querungshilfen vorhanden sind.
- Der Kinderspielplatz ist auf einer privaten Grundstücksfläche festgesetzt. Hinsichtlich des Erwerbs und der Herrichtung der Spielflächen stehen im städtischen Haushalt keine Mittel zur Verfügung, zumal die Umsetzung auf Grund der zuvor genannten Gründe fachlich an diesem Standort nicht empfehlenswert ist.

Die bisher als Gartenland genutzten rückwärtigen Grundstücksflächen sollen daher einer Nachverdichtung für eine Wohnhausbebauung zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstückflächen und der Innenverdichtung sollen hier ausschließlich Einzelhäuser mit max. 1 Wohneinheit errichtet werden können.

Nach dem Bauungskonzept sind daher 4 Einfamilienhäuser mit 1 Vollgeschoss und max. 1 Wohneinheit vorgesehen. Da die Neubauten mit der vorhandenen Bebauung eine Einheit bilden sollen, ist eine Dachneigung von 25° - 35° in Form von Satteldächern geplant. Die Erschließung der inneren Grundstücke wird über einen privaten befahrbaren Wohnweg erfolgen.

Eine weitere überbaubare Fläche entsteht durch die Verschiebung des Baufensters im rechtsverbindlichen Bebauungsplan entlang der Brückenstraße. Mit der festgesetzten 2 – 3-geschossigen Bebauung, ca. 12 Wohneinheiten und einer Dachneigung von 25° - 35° soll sich diese Bebauung in das bereits vorhandene Bild der Straßenrandbebauung einpassen.

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen, da der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung deutlich bei der Wohnbebauung und den die Wohnfunktion ergänzenden Nutzungen liegen soll. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

Inhaltsübersicht

Begründung zum Beschlussvorschlag

Kurzfassung der Planungsziele

Anlagen

A	Änderungsvorschläge der Verwaltung
B	Bebauungsplan Nr. III/3/55.01 "Brückenstraße" Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt Satzungsbeschluss
C	Bebauungsplan Nr. III/3/55.01 "Brückenstraße" Begründung Satzungsbeschluss