

Anlage

C

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 34.1 "Hauptstraße"

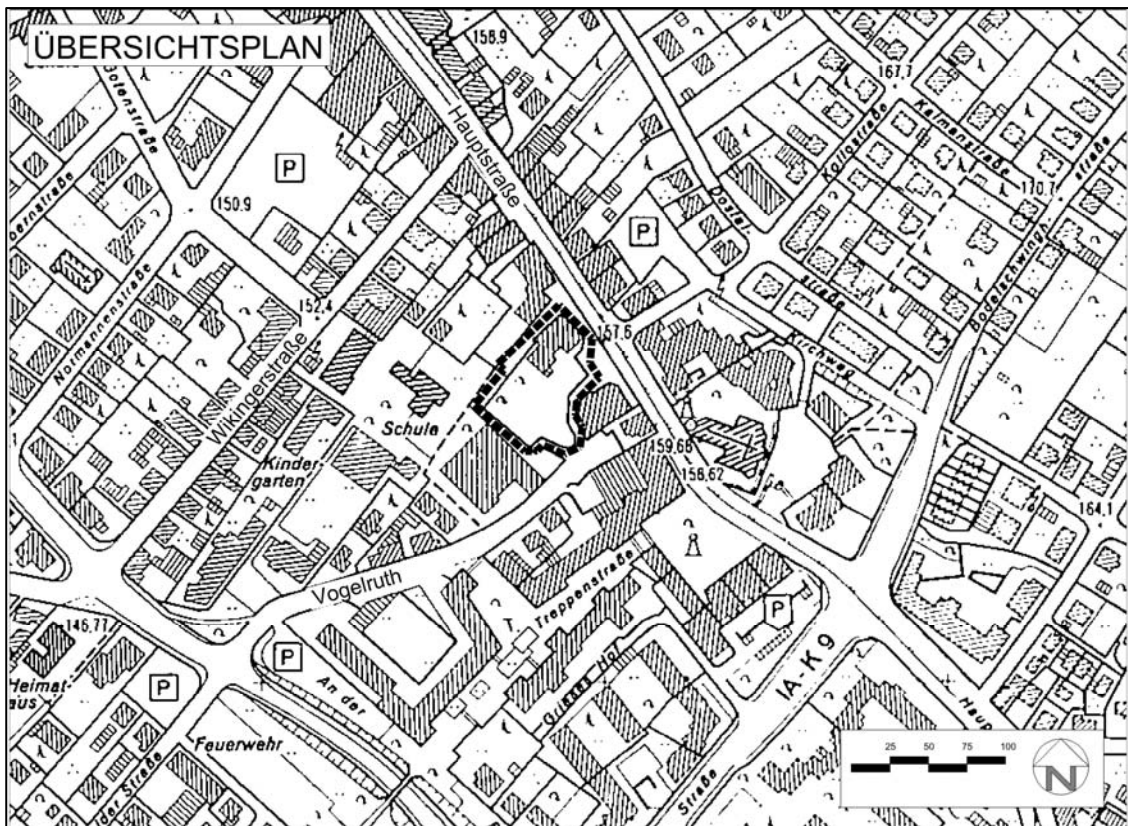
- Begründung

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Brackwede

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 34.1 „Hauptstraße“

- Begründung -



Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bauamt, 600.41

Inhaltsübersicht

1.	Allgemeines	3
2.	Vorliegende Planungen	3
3.	Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation	3
4.	Ziele und Zwecke der Planung	6
4.1	Nutzungskonzept.....	6
4.2	Belange des Verkehrs	7
4.3	Belange von Freizeit und Erholung	7
4.4	Belange der Umwelt	7
4.4.1	Umweltprüfung	7
4.4.2	Artenschutz.....	7
4.4.3	Naturschutz und Landschaftspflege	8
4.4.4	Altlasten.....	8
4.4.5	Immissionsschutz	8
4.4.6	Grundwasserschutz.....	9
4.5	Belange der Ver- und Entsorgung.....	9
4.6	Belange des Denkmalschutzes / zu erhaltende bauliche Anlagen.....	9
5.	Flächenbilanz	9
6.	Bodenordnung	10
7.	Kostenschätzung	10

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) soll der Bebauungsplan Nr. I / B 34.1 "Hauptstraße" für das Teilgebiet südlich der Hauptstraße und westlich der Straße „Vogelruth“ (Gemarkung Brackwede, Flur 13, Flurstück 1405) im Stadtbezirk Brackwede geändert werden (1. Änderung).

2. Vorliegende Planungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld sind das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen südlich der Hauptstraße als gemischte Baufläche dargestellt. Westlich grenzen Wohnbauflächen bzw. Flächen für den Gemeinbedarf an.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I / B 34.1 „Hauptstraße“. Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO aus. Für den vorhandenen Gebäudebestand sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von GRZ 1,0 und einer Geschoßflächenzahl von GFZ 2,0 festgesetzt.

Die südlichen Grundstücksflächen sind als Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtbezirkes Brackwede. Das Gebiet wird durch die öffentlichen Verkehrsflächen der Hauptstraße im Nordosten und der Straße „Vogelruth“ im Südosten sowie einen öffentlichen Fuß- und Radweg im Nordwesten begrenzt.

Die Größe des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 0,3 ha.

Das Plangebiet wird bereits heute in weiten Teilen baulich genutzt. Hier finden sich einem bestehenden Gebäude an der Hauptstraße ein Hotelbetrieb sowie eine Fahrschule. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden derzeit überwiegend als Stellplatzanlage genutzt.



Abb. 1: Hotel – Ansicht Hauptstraße



Abb. 2: Stellplatzanlage

Der Umgebungsbereich des Plangebietes ist geprägt von einer zentrumstypischen Nutzungsmischung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen. Nordwestlich des Gebietes grenzt eine kleinere öffentliche Grünfläche an. Weiter westlich ist eine Schule gelegen.

Das Plangebiet fällt insgesamt in südwestlicher Richtung ab.

Weitere Einzelheiten zum Bestand ergeben sich aus dem Bestandsplan.

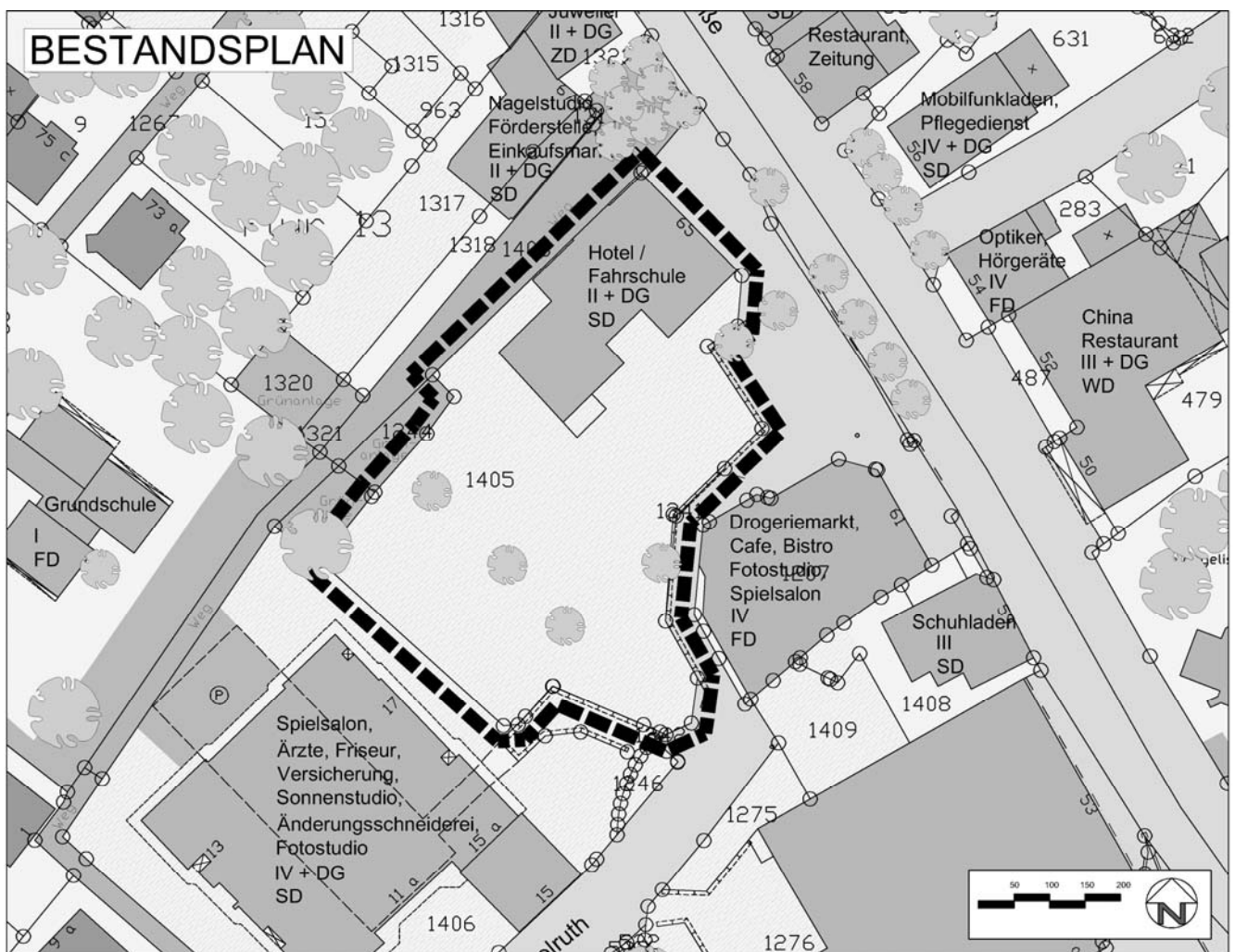


Abb. 3: Bestandsplan

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Nutzungskonzept

Wesentliches Ziel für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 34.1 „Hauptstraße“ ist es, für das Plangebiet die rechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung zu schaffen.

Aufgrund des beschriebenen städtebaulichen Kontextes und der guten verkehrlichen Erschließung verfügt der Standort über eine hohe Lagegunst für innerstädtisches Wohnen sowie auch für kerngebietstypische Nutzungen, die auch im Umfeld vorhanden sind.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I / B 34.1 „Hauptstraße“ setzt für den Geltungsbereich der Änderung Kerngebiet fest. Hierbei ist für die bestehende Bebauung an der Hauptstraße ein überbaubarer Bereich und für die rückwärtigen Grundstücksflächen „Gemeinschaftsstellplatzanlage“ festgesetzt.

Die geplante mehrgeschossige Bebauung soll auf der vorhandenen Gemeinschaftsstellplatzanlage realisiert werden. Die notwendigen Stellplätze sollen zukünftig in einer Tiefgarage vorgesehen werden. Nach derzeitigem Planungsstand können ca. 22 Wohneinheiten geschaffen werden.

Für die im Plangebiet gelegenen Flächen erfolgt im Bebauungsplan die Ausweisung als Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Geschossigkeit der geplanten Neubebauung wird mit maximal 4 Vollgeschossen festgesetzt wobei das 4. Obergeschoss als Staffelgeschoss ausgeführt werden soll. Um dieses zu gewährleisten ist festgesetzt, dass die Bebauung des 4. Obergeschosses innerhalb der überbaubaren Bereiche um mindestens 1,50 m gegenüber den Untergeschossen zurückspringen muss.

Zur Gewährleistung einer Einfügung in die Umgebungsbebauung wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen für den viergeschossigen Gebäudeteil auf 170 m ü. N.N. begrenzt. Dies bedeutet eine Höhe von ca. 13,50 m.

Um die geplante Neubebauung auf dem rückwärtigen Grundstücksteil ermöglichen zu können ist vorgesehen, nachträgliche Anbauten an das historische Gebäude Hauptstraße 65 abzureißen. Das Objekt soll langfristig im Bestand als Gastronomie genutzt werden. Für das nach Teilabriss verbleibende Gebäude werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Ebenso wird die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gemäß § 172 BauGB für den Erhalt baulicher Anlagen übernommen. Hiernach unterliegt für das Objekt Hauptstraße 65 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen der besonderen Genehmigungspflicht.

4.2 Belange des Verkehrs

Die Erschließung der vorhandenen Nutzungen im Änderungsbereich erfolgt derzeit sowohl von der Hauptstraße wie auch von der Straße „Vogelruth“ aus. Teile der vorhandenen Stellplatzanlage, die direkt von der Hauptstraße aus erschlossen wird, sollen erhalten werden.

Die geplante zusätzliche Wohnbebauung soll von der Straße „Vogelruth“ aus erschlossen werden. Die bislang vorhandene Stellplatzanlage auf dem südlichen Grundstücksteil wird zugunsten der Wohnhausbebauung aufgegeben. Teile der vorhandenen Stellplätze (insgesamt 22) sind öffentlich rechtlich durch Baulast gesichert.

Die bisher dort gesicherten sowie die zusätzlich notwendigen Stellplätze für die neu zu schaffende Wohnhausbebauung sollen unterhalb der geplanten Bebauung in einer Tiefgarage untergebracht werden.

4.3 Belange von Freizeit und Erholung

Durch die bauliche Nachverdichtung wird ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Spielflächen geschaffen. Dieser Bedarf soll nicht unmittelbar durch Neuschaffung von Flächen, sondern durch Reaktivierung eines dem Änderungsbereich angrenzenden planungsrechtlich festgesetzten Spielplatzes kompensiert werden.

4.4 Belange der Umwelt

4.4.1 Umweltprüfung

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000m² nicht überschritten wird, soll die Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Dementsprechend besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.

4.4.2 Artenschutz

Das im Ortszentrum von Brackwede liegende Plangebiet ist überwiegend überbaut und versiegelt. Lediglich im Bereich des Parkplatzes ist ein ca. 2 m breites Pflanzbeet vorhanden, das den Parkplatzbereich durchgrünt und gliedert. Die Bepflanzung besteht aus drei ca. 30 Jahre alten Platanen sowie zwei jüngeren Linden und einem jüngeren Feldahorn. Der dichte Unterwuchs wird im Wesentlichen durch *Symphoricarpos chenaultii* Hancock geprägt. Zusätzlich sind 3 *Amelanchier canadensis* (Felsenbirnen) vorhanden. Die Bäume weisen infolge ihres jungen Alters keinerlei Höhlungen, Spalten und Risse auf, die Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen könnten. Infolge der innerstädtischen Lage des Plangebietes ist ein Vorkommen von Reptilien und Amphibien auszuschließen.

Es besteht die Möglichkeit, dass Fledermäuse entlang der Heckenstruktur auf Jagd gehen. Es gibt aber in der Umgebung ausreichend andere Gehölzstrukturen, die als Nahrungshabitat dienen können, sodass der Verlust dieser Gehölzfläche nicht essentiell ist.

Aufgrund der intensiven Nutzung und der Lage der Fläche ist davon auszugehen, dass dieser Gehölzbereich lediglich von Vögeln als Brutplatz genutzt wird. Dabei wird es sich aber lediglich um typische Kulturfolger handeln, die bei einer Beseitigung der Gehölzstruktur an anderer Stelle im Nahbereich ausreichend Lebensraum finden werden. In der näheren Umgebung sind ebenso geeignete Lebensraumstrukturen in ausreichendem Maße vorhanden. Insofern führt die Umsetzung der Planung nicht zu einem Verstoß gem. § 44 Abs. 1 Ziffer 3 BNatSchG.

Sofern die Gehölzstrukturen im Rahmen der Bebauung nur außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis zum 30.09. entfernt werden, ist nicht zu erwarten, dass mit der Umsetzung des Vorhabens gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot) verstoßen wird. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Ziffer 3 BNatSchG liegt ebenfalls nicht vor, da die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

4.4.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Für den Änderungsbereich besteht derzeit Planungsrecht auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Somit werden nicht erstmalig die rechtlichen Voraussetzungen für einen Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht. Das Plangebiet ist auf Grundlage des Bebauungsplanes bereits überwiegend genutzt. Da der Bebauungsplan zudem als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten wären, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aus diesem Grunde besteht im Rahmen der Bebauungsplanänderung keine Notwendigkeit für die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

4.4.4 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

4.4.5 Immissionsschutz

Auf den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sowie insbesondere auf das Gebäude Hauptstraße 65 wirkt der Straßenverkehrslärm auf der Hauptstraße stark ein.

Laut Schallimmissionsplan der Stadt Bielefeld werden im Nordosten des Plangebietes die maßgeblichen Orientierungswerte für Kerngebiete gemäß DIN 18005 tags und nachts überschritten. Im rückwärtigen Bereich werden die Werte eingehalten.

Aufgrund der Verkehrslärmbelastung werden bauliche Lärmschutzvorkehrungen für das Objekt Hauptstraße 65 notwendig. Im Zuge von Nutzungsänderungen bzw. Neu- oder Um-

bauten sind für die Nutzungen passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.4.6 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Die erforderlichen Leitungen sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Die Entwässerung erfolgt derzeit im Trennsystem. Aufgrund der Tatsache, dass das Grundstück bereits vor dem 01.01.1996 befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war, entfällt die Pflicht zur Versickerung des Niederschlagswassers.

Im östlichen Randbereich des Plangebietes verlaufen Schmutz- und Regenwasserkanäle. Die Leitungsführung der Kanaltassen bzw. die entsprechenden Schutzstreifen sind im Bebauungsplan durch Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert. In diesem Bereich wird im Plan ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld gesichert.

Im Bestand ist derzeit mittig im Plangebiet unterirdisch eine 10.000-Volt-Stromleitung vorhanden. Da die Leitungsführung mit der geplanten Neubebauung kollidiert, soll diese bei Relaisierung der Hochbauvorhaben umgelegt werden. Der aktuelle Leitungsverlauf ist im Plan nachrichtlich dargestellt.

4.6 Belange des Denkmalschutzes / zu erhaltende bauliche Anlagen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche.

5. Flächenbilanz

Kerngebiet	ca.	0,3 ha
Gesamtfläche Plangebiet	ca.	0,3 ha

Anzahl der geplanten zusätzlichen Wohneinheiten: ca. 22 WE

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen voraussichtlich in Verbindung mit den vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Unterhaltungskosten für öffentliche Grünflächen (Unterhaltungskosten für den zu reaktivierenden Spielplatz; siehe Begründung Ziffer 4.3) in Höhe von EUR 1.700,- pro Jahr.

Die Planungskosten für die Bebauungsplanänderung werden von einem privaten Investor getragen.