

## Anlage

<b>B</b>	<b>Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. II / 1 / 33.00</b>  Begründung, Verfahrensstand: Satzung
----------	---



## **Inhaltsverzeichnis**

### **Übersichtsplan zur Teilaufhebung**

B 3

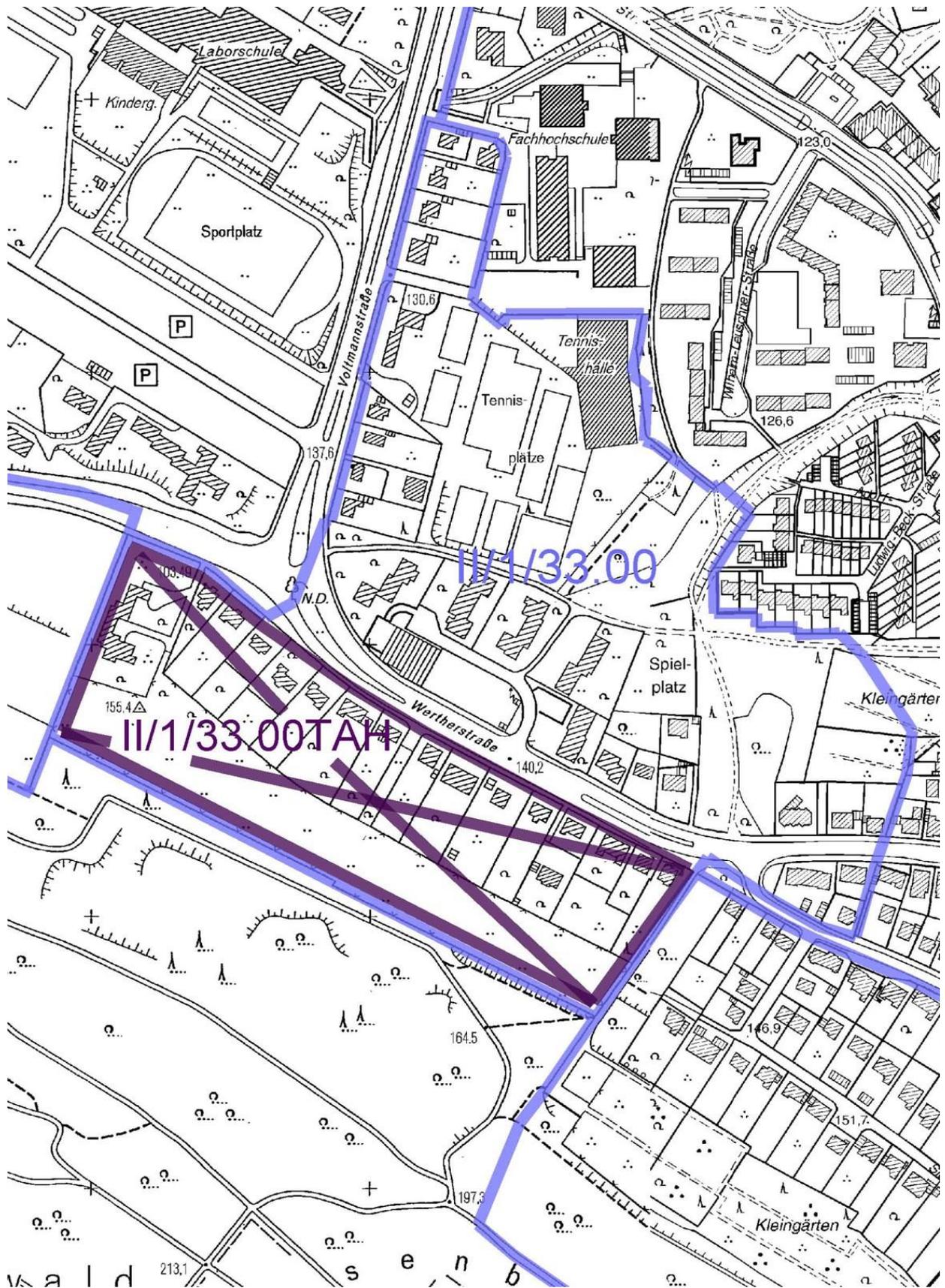
### **Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan II/1/33.00**

B 4

### **Begründung zur Teilaufhebung**

1. Allgemeines	B 5
2. Räumlicher Geltungsbereich der Teilaufhebung	B 5
3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen	B 5
4. Planungserfordernis und zukünftiges Planungsrecht	B 5
5. Örtliche Situation	B 6
6. Ver- und Entsorgung	B 6
7. Denkmalschutz	B 6
8. Immissionsschutz	B 7
9. Bodenschutz	B 7
10. Umweltbericht	Anlage C
11. Flächenbilanz	B 7
12. Kosten	B 7
13. Zusammenfassende Erklärung	Anlage D

# Teilaufhebung (TAH) des Bebauungsplanes Nr. II/1/33.00 Übersichtsplan (unmaßstäblich)





# **Begründung zur Teilaufhebung**

## **1. Allgemeines**

Im August 1990 wurde im Stadtentwicklungsausschuss die Änderung dieses Teilbereichs des Bebauungsplanes vorgestellt. Seinerzeit wurden 4 Varianten vorgestellt, wobei jeweils auf die Bebauung des 3. Baustreifens verzichtet wurde. An dieser Zielrichtung hat sich bis heute nichts geändert.

Für die hier als reines Wohngebiet ausgewiesene Fläche ist eine verbindliche planungsrechtliche Steuerung im Sinne des § 1 (3) BauGB nicht mehr erforderlich, so dass hierauf verzichtet werden kann.

Der seit dem 28.09.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/1/33.00 soll für das südlich der Wertherstraße gelegene, ca. 6,3 ha große Teilgebiet gemäß den §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgehoben werden (Teilaufhebung).

## **2. Räumlicher Geltungsbereich der Teilaufhebung**

Bei der aufzuhebenden Teilfläche handelt es sich um das Gebiet südlich der Wertherstraße. Dieses Teilgebiet ist entlang der Wertherstraße mit Wohnbebauung bebaut und eine südlich dieser Bestandsbebauung befindet sich eine in Privateigentum stehende landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Westlich wird die Teilfläche vom Bebauungsplan II/1/42.00 und östlich vom Bebauungsplan II/1/14.01 begrenzt.

## **3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Aufgrund der aktuellen Veränderungen am Campus Bielefeld ist zur Zeit nicht absehbar, ob an dieser Stelle langfristig Wohnbauflächen nachgefragt werden. Um hier die Option für eine zukünftige Planung zu behalten, bleibt der Flächennutzungsplan zunächst unverändert.

Der seit dem 28.09.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/1/33.00 setzt südlich der Wertherstraße ein reines Wohngebiet fest, in dem parallel zur Wertherstraße 3 Baustreifen vorgesehen sind.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die 1. Baureihe 2 Vollgeschosse und für die 2. Baureihe 1 Vollgeschoss fest. Die Gebäudebreite ist mit max. 20 m und eine Gebäudetiefe von max. 14 festgesetzt. Es ist eine Firstrichtung parallel zur Wertherstraße und eine Ausführung als Satteldach mit einer Dachneigung von 25 – 30 Grad vorgeschrieben. Erst in der 3. Baureihe war eine Flachdachbebauung vorgesehen.

Die Bebauung im 1. Baustreifen entlang der Wertherstraße ist vorhanden, er wird von der Wertherstraße erschlossen.

## **4. Planungserfordernis und zukünftiges Planungsrecht**

Für die bisher geplante Wohnbebauung im 2. und 3. Baustreifen ist eine neu zu errichtende Erschließungsstraße erforderlich. Da es hierfür keine Investoren gibt und die Stadt Bielefeld selber nicht in der finanziellen Lage ist, die Erschließung zu übernehmen sind die Ziele der

bisherigen Planung nicht realisierbar. Im 2. Baustreifen konnte bisher nur ein Gebäude errichtet werden, dieses wird von der Wertherstraße mit einem Stichweg erschlossen.

Die Bebauung entlang der Wertherstraße ist komplett realisiert. Die 2. Baureihe ist zum Teil realisiert. Für die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung in der 3. Baureihe wurden bisher keine Bauwünsche vorgetragen. Aus heutiger städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist darüber hinaus eine Bebauung des 3. Baustreifens nicht mehr gewünscht.

Die bisherige Planung wurde demnach bis heute nicht umgesetzt.

Die planersetzende Vorschrift des § 34 BauGB reicht hier nach den tatsächlichen Gegebenheiten hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung aus. Einer ausdrücklichen Festsetzung von Flächen als reines Wohngebiet im Bebauungsplan bedarf es nicht.

Mit der aktuellen Darstellung Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wird den heutigen Planungszielen in hinreichendem Maße entsprochen. Der Teilbereich südlich der Wertherstraße soll daher aufgehoben und künftig planungsrechtlich im Sinne des § 34 BauGB beurteilt werden.

## **5. Örtliche Situation**

Entlang der Wertherstraße ist innerhalb des für die Teilaufhebung vorgesehenen Bereiches hauptsächlich zweigeschossige traufständige Wohnbebauung. Am westlichen Rand des Gebietes befindet sich eine ehemalige Hofstelle, die heute überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird.

Die Grundstücke sind durch umfangreiche Gärten und mit zum Teil altem Baumbestand geprägt.

Die Prägung dieses Gebietes und der näheren Umgebung ist die eines allgemeinen Wohngebietes.

Eine bauplanungsrechtliche Regelung der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung über einen Bauleitplan oder eine andere städtebauliche Satzung ist innerhalb des Gebietes nicht mehr erforderlich.

Innerhalb des für die Aufhebung vorgesehenen Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/1/33.00 sind keine städtebaulichen oder immissionsschutzrechtliche Konflikte, die durch diese planungsrechtlichen Instrumente notwendigerweise zu regeln wären.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die technische Infrastruktur mit den vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Trennkanalisation. Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die vorhandene öffentliche Regenwasserkanalisation. Innerhalb des für die Teilaufhebung vorgesehenen Bereiches befindet sich Fernwärme als Energieträger.

## **7. Denkmalschutz**

Innerhalb des für die Teilaufhebung vorgesehenen Bereiches befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

## 8. Immissionsschutz

In dem Bereich sind keine Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zum vorbeugenden Immissionsschutz festgesetzt. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf das zulässige Emissionsverhalten der in dem Plangebiet zulässigen Bauvorhaben. Derzeit ist ein reines Wohngebiet ohne weitere Nutzungseinschränkung festgesetzt. Hier ist im Rahmen der Beurteilung gemäß § 34 BauGB das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten.

Der aufzuhebende Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz. Die erhöhten Verkehrsimmissionswerte, die auf der Wertherstraße vorhanden sind, werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht verändert. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich somit keine veränderten Bedingungen für den Immissionsschutz.

## 9. Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen. Im Plangebiet liegen keine unmittelbaren Kampfmittelgefährdungen vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (vereinzelte Bombardierung) kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung aber nicht ausgeschlossen werden. Das Absuchen der zu bebauenden Fläche und Baugruben ist erforderlich. Eine akute Gefährdung, die eine sofortige Überprüfung des Geländes erforderlich machen würde, ist zurzeit nicht erkennbar. Es ist aber sicherzustellen, dass vor Beginn von Erdarbeiten die Überprüfung durch den Kampfmitteldienst erfolgt. Deshalb sind Tiefbauarbeiten rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen.

## 10. Umweltbericht

siehe Anlage C

## 11. Flächenbilanz

bisherige reine Wohnbaufläche	ca. 5,8 ha
bisherige öffentliche Verkehrsfläche	+ ca. 0,5 ha
<hr/>	
Größe der Teilaufhebung	= ca. 6,3 ha

## 12. Kosten

Auf der Grundlage der Planaufhebung werden keine städtebaulichen Maßnahmen veranlasst, welche Kosten für die Stadt Bielefeld zum gegenwärtigen Zeitpunkt erwarten lassen.

## 13. Zusammenfassende Erklärung

siehe Anlage D

Mai 2012