

Anlage

C	Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ 1. Änderung <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="432 338 695 376">• Begründung Entwurf
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

**Bebauungsplan
Nr. III/4/46.01
„Greifswalder Straße“**

1. Änderung

Begründung

**Entwurf
Offenlegung gemäß § 3(2) BauGB**

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“

Stadtbezirk: Stieghorst

Plangebiet: südlich der Brokstraße

Verfahrensstand: Entwurf

1 Begründung und wesentliche Auswirkungen der Planung

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ sollten die vorhandenen Gebäude Brokstraße 56 und 58 überplant werden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 setzt für diesen Bereich eine öffentliche Grünfläche fest. Aus heutiger Sicht wird ein Erwerb dieser Grundstücke als nicht mehr zwingend erforderlich angesehen, da der Grünzug und die wichtigen Fuß- und Radwegverbindungen in den vergangenen Jahren hergestellt wurden.

Im Rahmen der 1. Änderung soll für diesen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt werden, da im Gebäude Brokstraße 56 vor Jahren eine Tischlerei genehmigt wurde. Durch diese Änderung entfallen Grunderwerbskosten im 6-stelligen Bereich.

2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ umfasst die Grundstücke Brokstraße 56 und 58.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von rd. 5000,00 m² wird im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, für Bebauungspläne im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden. In diesem Fall ist die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung zu der Planung zu schaffen. Hierbei sind jedoch im Zeitraum vom 24.09.2012 bis zum 19.10.2012 keine Äußerungen und Stellungnahmen eingegangen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m². Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 - Gebiete) verbunden.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen

Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Verfahren

Aufstellungsbeschluss

BV Stieghorst

30.08.2012

Stadtentwicklungsausschuss

04.09.2012

Gelegenheit zur Einsichtnahme und Stellungnahme

24.09.2012 - 19.10.2012

Beteiligung nach § 4(2) BauGB

06.11.2012 - 18.12.2012

4 Bestehendes Planungsrecht

Der Bereich der 1. Änderung liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ der für diesen öffentliche Grünfläche festsetzt. Die vorhandenen Gebäude Brokstraße 56 und 58 wurden überplant, haben aber Bestandschutz solange die letzte genehmigte Nutzung nicht aufgegeben wird.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für diesen Bereich teilweise Wohnbaufläche als auch Grünfläche dargestellt. Auf Grund der Größe des Plangebietes (< 5000 m²) und der langfristigen Ziele, dargestellt im jeweils aktualisierten Räumlichen Stadtentwicklungskonzept, kann hier auf eine Anpassung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden.

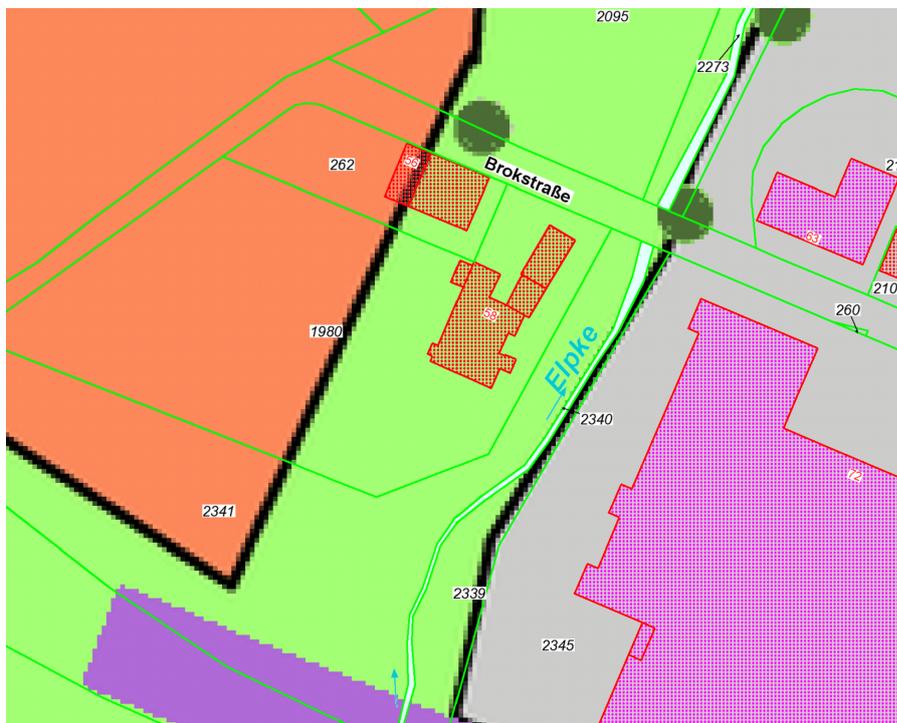


Abb.1 Ausschnitt Flächennutzungsplan

Entsprechend der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan weist auch der Landschaftsplan Bielefeld Ost für diesen Bereich Landschaftsschutz aus. Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans treten der Geltungsbereich und das Entwicklungsziel der Erhaltung jedoch zurück (vgl. 9.2). Entlang der Elpke, außerhalb des geplanten Änderungsbereiches, ist eine Fußwegverbindung in Nord-Süd-Richtung vorhanden.

5 Belange des Städtebaus

1..1 Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Bebauung sowie der Lage im Spannungsbereich zwischen der östlich vorhandenen gewerblichen Nutzung sowie dem westlich angrenzenden Freiraum im Übergang zum Wohngebiet Greifswalder Straße wird im Änderungsbereich ein Mischgebiet ausgewiesen.

Die in Mischgebieten zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen als unzulässig festgesetzt werden, da zum einen die Lage für diese Nutzungen nicht geeignet ist zum anderen gerade die Nutzung Einzelhandel an dieser Stelle nicht mit dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld vereinbar ist.

1..2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll entgegen der allgemeinen Zulässigkeit von 0,6 für Mischgebiete nach § 17 BauNVO auf 0,4 reduziert werden, da so der Lage innerhalb des vorhandenen Freiraumes entsprochen wird. Durch diese Einschränkungen wird sichergestellt, dass ausreichend Flächen zum Anpflanzen auf den Grundstücken zur Verfügung stehen und der Charakter des Freiraums nicht beeinträchtigt wird. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht, wie auch schon die Reduzierung bei der Grundflächenzahl, der Lage im Freiraum.

1..3 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen / örtliche Bauvorschriften

Die festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe greift die Höhe der vorhandenen Gebäude auf. In Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung entspricht sie weitgehend dem Bestand.

Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein.

1..4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6 Verkehrliche Erschließung

Der Bereich der 1. Änderung ist über das vorhandene Straßennetz, hier die Brokstraße, ausreichend erschlossen. Die Ausweisung von Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

7 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung im Bereich der 1. Änderung ist an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Auf Grund der beabsichtigten Planung ergeben sich keine neuen Anforderungen an das Kanalnetz.

8 Altablagerungen

Im Bereich der 1. Änderung sind Altablagerungen selbst nicht bekannt. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 wurden zu dem Altstandort AS 37 nördlich der Brokstraße schon Aussagen getroffen. Danach wurden 1989 auf dem Grundstück Sondierungen durchgeführt, die zum Ergebnis kamen, dass der Altstandort durchweg den Charakter einer Rieselfläche besitzt. Dazu kommt ein Schlammablagerungsbecken mit einer Mächtigkeit von ca.

2,50 m, in dem Sedimente aus der Abwasserbehandlung abgelagert worden sind. Die Bodenproben ergaben für den überwiegenden Bereich unauffällige Analysen. Auswirkungen auf auch schon zu diesem Zeitpunkt vorhandene Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.

9 Umweltprüfung/Umweltbelange

Eine Umweltprüfung ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB nicht durchzuführen. Gleichwohl sind die Umweltbelange in der Planbegründung zu betrachten. Es sind hier mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Umfeld verbunden. Da im Bereich der 1. Änderung ausschließlich Flächen beplant werden, die im Bestand schon seit Jahren genutzt werden und eine Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche nur der Bestandssicherung dient, kann davon ausgegangen werden, dass Maßnahmen als Folge von Eingriffen, die nicht stattfinden werden, nicht notwendig sind.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Landschafts- und Naturhaushalt sind nicht gegeben.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind artenschutzrechtliche Belange nicht erkennbar.

1..1 Optische Einbindung in die angrenzenden Grünflächen

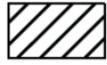
Südlich und östlich um die zu ändernde Planfläche befindet sich eine öffentliche Grünfläche, nordwestlich angrenzend liegt freie Landschaft. Die Lage im Grünflächenverbund ist für die Erholung der Bewohner an der Elpe und der Hufeisensiedlung von großer Bedeutung. Aus diesem Grund ist eine optische Einbindung des als Mischgebiet (MI) festgesetzten Bereichs in die angrenzenden Grünflächen wichtig. Eine optische Beeinträchtigung nach Süden ist nicht zu erwarten, da hier die private Grünfläche vorgelagert ist. Im Osten führt aber der parallel der Elpe verlaufende Weg sehr nah am Grundstück vorbei. Aufgrund der Topographie und des fehlenden Raumangebots ist es nicht möglich zukünftig zulässige Nutzungen durch eine Abpflanzung auf der öffentlichen Grünfläche vom Wegeverlauf abzuschirmen. Daher wird entlang der östlichen Planungsgrenze gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB eine 1,5 m breite Pflanzgebotfläche festgesetzt. Innerhalb der umgrenzten Fläche ist eine geschnittene oder frei wachsende Hecke

mit einer maximalen Endhöhe von 1,5 m zu pflanzen. Es sind Laubsträucher zu verwenden. Hierdurch wird an dieser schmalen Stelle eine harmonische Einbindung des Mischgebietes in die öffentliche Grünfläche gewährleistet.

9.2 Auswirkungen auf den Landschaftsplan

Die Änderung des Bebauungsplans greift in den Landschaftsplan ein. Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans treten der Geltungsbereich und das Entwicklungsziel der Erhaltung jedoch zurück. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung entfällt somit aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost Ausschnitt Karte im Maßstab 1:1000



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01
"Greifswalder Straße"



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes



Änderungsbereich



Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes aus dem
Geltungsbereich des Landschaftsplanes entfallende Flächen

Umweltamt Dezember 2012

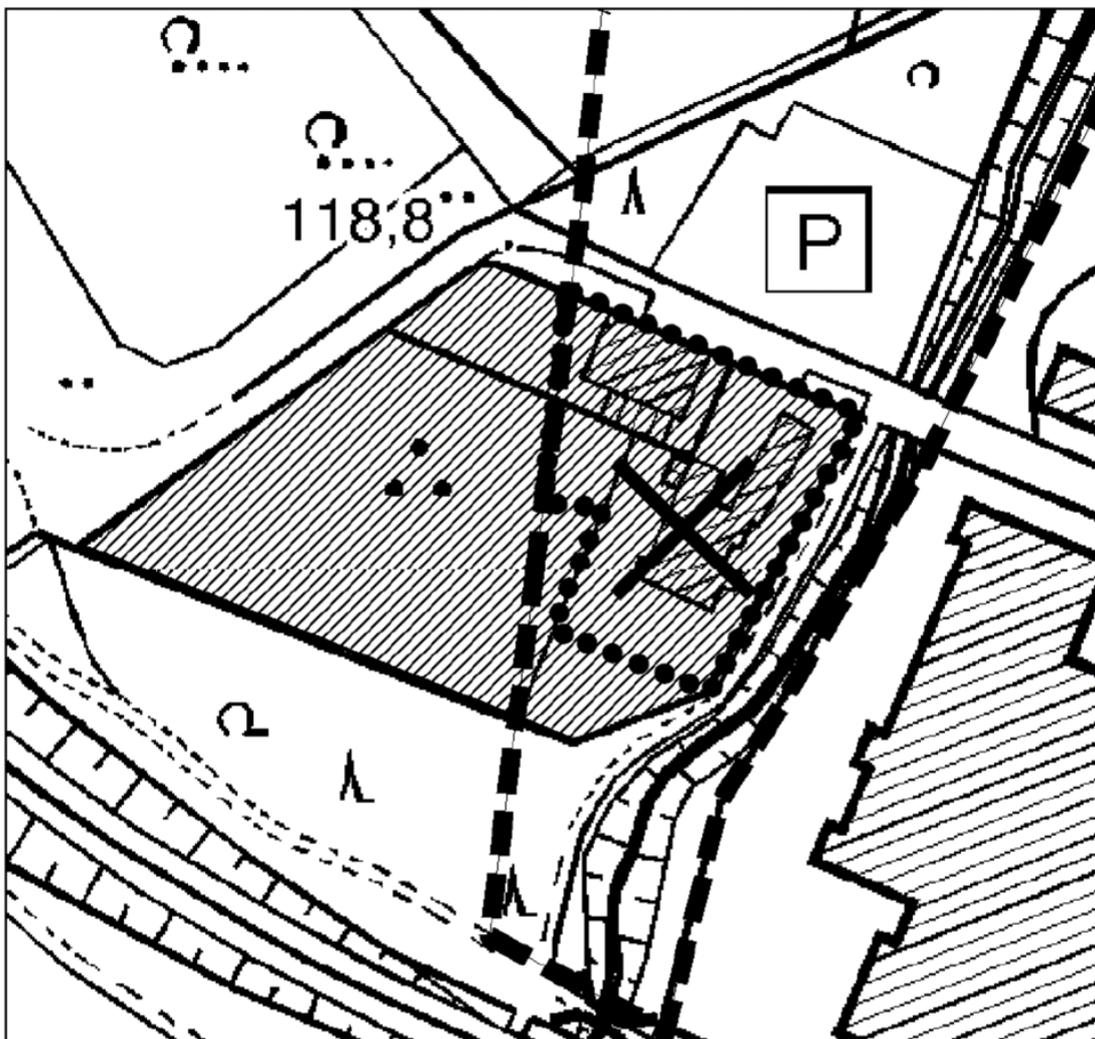


Abb.2 Änderung des Landschaftsplans Bielefeld-Ost

9.3 Anlagenbezogener Immissionsschutz

Aufgrund der Lage zwischen der östlich vorhandenen gewerblichen Nutzung sowie dem westlich angrenzenden Freiraum im Übergang zum Wohngebiet Greifswalder Straße wird im Änderungsbereich ein Mischgebiet ausgewiesen, für das die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm Nr. 6.1 c) von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten sind.

Aktuell besteht kein Handlungsbedarf, im Falle einer Nutzungsänderung oder sonstiger baulicher Maßnahmen ist jedoch die Einhaltung der Richtwerte im Baugenehmigungsverfahren durch schalltechnische Untersuchungen nachzuweisen.

9.4 Störfallbetriebe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des durch die Kommission für Anlagensicherheit (KAS 18) empfohlenen pauschalen Achtungsabstandes von 1500 m/ Radius zu einem Lagerstandort mit Gefahrenstoffen (Chlor, giftige Gase) an der Friedrich-Hagemann-Straße 30.

Da die Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich die bestehende Situation planungsrechtlich sichert und zu keiner erheblichen Zunahme der Wohnbevölkerung führt, ist sie bei der Betrachtung der Störfallproblematik nicht relevant.

10 Kosten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird vom Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Der Stadt Bielefeld werden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten entstehen.

Bielefeld, im Februar 2013