

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“

- Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“ Stadtbezirk Jöllenbeck

Teilfläche des Gebietes östlich und südlich der Straße „Ellerbusch“, nördlich der Bebauung an der „Imsiekstraße“, im Osten begrenzt durch einen teilweise vorhandenen Fußweg



Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Stadt Bielefeld - Bauamt 600.42 – April 2013

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1 Räumlicher Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“

2 Anlass und Ziele / Verfahren

3 Derzeitiges Planungsrecht

4 Situationsbeschreibung

5 Belange des Städtebaus

6 Belange des Verkehrs / Erschließung

7 Belange der Ver- und Entsorgung

8 Umweltprüfung / Belange der Umwelt

9 Kosten

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“ liegt im östlichen Bereich des Stadtbezirks Jöllenbeck, östlich und südliche der Straße „Ellerbusch“, nördlich der Wohnbebauung an der „Imsiekstraße“, im Osten begrenzt durch eine teilweise vorhandenen bzw. im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Fußweg.

Das Plangebiet ist ca. 0,54 ha groß.

2 Anlass und Ziel / Verfahren

Wesentliches Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“ ist es, die innerhalb der Siedlung „Meyerfeld“ gelegene, unbebaute Fläche eine den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechenden Wohnbebauung zuzuführen.

Durch den Bebauungsplan Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine der Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt entsprechenden Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden, um die noch unbebauten Flächen einer Wohnnutzung in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern zuführen zu können.

Hierzu sollen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten einer nach heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen marktfähigen Wohnbebauung, welche sich in die hier bestehende Bebauungsstruktur einfügt, geändert werden.

Die im nördlichen Teil des Plangebietes bereits bestehende Wohnbebauung soll insbesondere unter Berücksichtigung der Grundstückszuschnitte dem Bestand entsprechend neu festgesetzt werden. Hiermit geht u.a. die Rücknahme einer öffentlichen Verkehrsfläche zugunsten von nicht überbaubarer Grundstücksfläche einher.

Für den südlichen Teil ist es im Wesentlichen erforderlich, anstelle der bisher festgesetzten Hausgruppen zukünftig Einzel- und Doppelhäuser auszuweisen und durch eine Änderung der Erschließungssituation eine direkte Zufahrt zu den Grundstücken zu ermöglichen.

Dies entspricht hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzung auch der angrenzend bereits bestehenden Bebauung, wie sie auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes I/ J 11 „Meyerfeld“ in den vergangenen Jahren realisiert wurden.

Diese marktgerechte Umplanung geht mit einer erforderlichen Änderung der Erschließungssituation einher. Analog der gesamten städtebaulichen Struktur im Baugebiet „Meyerfeld“ sollen die Stellplätze und Garagen den jeweiligen Grundstücken zugeordnet werden, sodass eine Änderung der bisher als Fuß- und Radweg festgesetzten Erschließung erforderlich ist.

Auf die bisher festgesetzte Gemeinschaftsstellplatzanlage soll verzichtet werden. Hier ist die Ausweisung für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Diese geplante Bebauung kann direkt von der Straße „Ellerbusch“ erschlossen werden.

Die im rückwärtigen Teil geplanten (drei) Wohngebäude mit je maximal je zwei Wohneinheiten sollen auf kurzem Wege von der Straße „Ellerbusch“ erschlossen werden.

Hierzu ist eine Flächen sparende Zufahrtssituation (4 m) mit einer Erweiterung der Verkehrsfläche auf 6 m vor den Zufahrtbereichen der Ost-West ausgerichteten Bebauung vorgesehen. Dies ermöglicht einen unproblematisch KFZ- Begegnungsverkehr sowie eine praktikable Zufahrtssituation zu den Grundstücken.

Der im östlichen Teil des Änderungsbereichs bisher festgesetzte Fuß- und Radweg soll beibehalten werden. Durch geeignete Ausbaumaßnahmen soll hier jeglicher KFZ - Verkehr ausgeschlossen werden.

3 Derzeitiges Planungsrecht

Die unbebaute Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplan II / J 11 „Meyerfeld“, welcher die Flächen als Allgemeines Wohngebiet für eine Bebauung mit Hausgruppen festgesetzt.

Städtebauliches Ziel dieser Planung war die Realisierung eines Quartiersplatzes im Innenbereich des Siedlungsgebietes. Die hier geplante Reihenhausbebauung sollte über ein Fußwegenetz erschlossen werden, welche sich im mittleren Bereich zu einem Quartiersplatzes erweitert und somit diesen Siedlungsbereich städtebaulich aufwertet.

Um den Wohnbereich von sämtlichen KFZ-Verkehr freizuhalten, ist für diese Bebauung eine Sammelstellplatzanlage für Carports und Garagen direkt an der Imsiekstraße festgesetzt.

4 Situationsbeschreibung

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen sind im nördlichen Teil mit Einfamilienhäusern bebaut. Dieser Teil des Änderungsbereichs wurde auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in der Vergangenheit bereits umgesetzt und wird direkt von der Straße Ellerbusch erschlossen.

Die auf den südlichen Teilflächen des Änderungsbereichs ausgewiesene Wohnbebauung wurde aufgrund fehlender Nachfrage insbesondere vor dem Hintergrund der festgesetzten Erschließungssituation in diesem Bereich bis dato nicht realisiert und stellt sich als Brachfläche dar.

Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Fußweg ist in Form einer befestigten Fläche östlich der bestehenden Bebauung an der Imsiekstraße in Ansätzen vorhanden. Darüber hinaus besteht ein Trampelpfad.

5 Belange des Städtebaus

Generelles städtebauliches Ziel ist es, die innerhalb des Siedlungsbereichs „Meyerfeld“ bereits bestehende Bebauung abzuschließen und die vorhandenen Freiflächen einer der hier typischen Einfamilienhausstruktur entsprechenden Wohnbebauung zuzuführen, sodass sich die zukünftige Bebauung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die hier bereits bestehende städtebauliche Struktur einfügt.

Im Wesentlichen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes II/J11 „Meyerfeld“ auch für den Bebauungsplan Nr. II/J 11.1 „Ellerbusch“ vorgesehen, um die ursprünglich geplante städtebauliche und gestalterische Zielvorstellung fortzuführen.

Es sind Festsetzungen vorgesehen, wie sie denen des fertiggestellten Teils innerhalb der Siedlung entsprechen. Hierzu werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Gebäudehöhe soll der hier vorherrschenden Struktur entsprechend durch Festsetzung der Firsthöhe (max. 10 m) und Traufhöhe (max. 4,8 m) begrenzt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche soll eine typische Einfamilienhausbebauung mit einer Bautiefe von max. 13 m ermöglichen. Stellplätze und Garagen sollen innerhalb der überbaubaren Flächen liegen, um die Vorgartenfläche entsprechend freizuhalten.

Die Dachlandschaft ist als geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35° bis 45° vorgesehen. Auf die Ausweisung von Pultdächern wird generell verzichtet.

6 Belange des Verkehrs / Erschließung

Wesentliche Änderung gegenüber den bisherigen Planungen ist der Verzicht auf die Gemeinschaftsstellplatzanlage zugunsten einer direkten Erschließungsmöglichkeit der rückwärtig gelegenen Wohnbebauung. Die generelle Struktur der Verkehrsführung wird beibehalten.

Auf den Flächen der bisherigen Stellplatzanlage soll entlang der Imsiekstraße eine Wohnbebauung in der zuvor beschriebenen Art ausgewiesen werden.

Diese Bebauung ist der Straße „Ellerbusch“ zugeordnet und kann von dieser direkt erschlossen werden.

Die rückwärtig gelegene Bebauung soll von der Straße „Ellerbusch“ über die bisher als Fuß- und Radweg festgesetzte Verkehrsfläche erschlossen werden. Die Breite der Zufahrt soll mit einem erforderlichen Minimalausbau erfolgen.

Durch den gewählten Ausbau von 4 m ist auf diesem kurzen Zufahrtsbereich ein Begegnungsverkehr möglich. Vor den Gebäuden ist eine Aufweitung auf 6 m vorgesehen, sodass die rückwärtigen Grundstücke unproblematisch angefahren werden können.

Durch entsprechende Ausbaumaßnahmen soll ein Befahren des Fußweges zwischen Imsiekstraße und Ellerbusch ausgeschlossen werden.

Die bestehenden Eigentumsverhältnisse sind bei dieser Planung berücksichtigt.

7 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist technisch vollständig erschlossen, sodass sich nach heutigem Kenntnisstand keine veränderten Ansprüche an die technische Infrastruktur mit der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes ergeben.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt weiterhin in Trennkanalesation.

Das Schmutz und Regenwasser kann an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken zu versickern oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Eine wirksame Versickerung scheidet aufgrund der Bodenverhältnisse aus. Das Niederschlagswasser muss daher direkt im Trennsystem abgeführt werden.

8 Umweltprüfung / Belange der Umwelt

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des rechtskräftig überplanten Gebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sollen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgen oder zulässig sein.

Aus diesem Grund entfallen die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Artenschutz

Das Plangebiet ist insgesamt als urbaner Lebensraum einzustufen.

Aus heutiger artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen auf der Brachfläche keine hohe Bedeutung.

Im Zusammenhang mit der Bebauung kommt es nach heutiger Einschätzung nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden.

Immissionsschutz

Das Umfeld sowie Teile des Plangebietes ist überwiegend durch nicht störende (Wohn-) Nutzungen geprägt.

Durch eine Änderung der städtebaulichen Ausweisung der bisher bereits festgesetzten Wohnbebauung ist eine Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Wohngebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus.

9 Kosten

Die derzeit unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Bielefeld.

Mit der Umplanung und Neuausweisung einer bisher festgesetzten Reihenhausbebauung mit fußläufiger Erschließung zugunsten einer der heutigen Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt entsprechenden Einfamilienhausbebauung besteht die Chance, die bisher unbebauten städtischen Flächen zu vermarkten und einer Wohnbebauung zuzuführen.

Für die Realisierung der im rückwärtigen Bereich geplanten Bebauung ist es erforderlich, hierfür die entsprechende Erschließung zu schaffen. Für diese Erschließungsmaßnahmen entstehen der Stadt Bielefeld Kosten, für die im Rahmen des geltenden Beitragsrechts Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht kommen.

Die entlang der Imsiekstraße geplante Bebauung ist direkt von dieser erschlossen, sodass hierfür keine Erschließungsmaßnahmen herzustellen sind und nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Baugrundstücke vermarktet werden können.

Es ist davon auszugehen, dass nach Abschluss des Planverfahrens die Stadt Bielefeld durch die Veräußerung von neu ausgewiesenen Baugrundstücken Einnahmen erzielen kann.