

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Dornberg</b>	27.02.2014	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	18.03.2014	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 2.1 "Gellershagen/ Menzelstraße" für den Bereich der Gärtnereifläche südlich der Babenhauser Straße, nördlich der Kollwitzstraße im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

**- Stadtbezirk Dornberg -  
Änderungsbeschluss**

### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechtes / Aufstellungsbeschluss

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

./.

### Beschlussvorschlag:

- Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 2.1 „Gellershagen/Menzelstraße“ für den Bereich der Gärtnereifläche südlich der Babenhauser Straße, nördlich der Kollwitzstraße ist gemäß §§ 1 und 2 des BauGB durchzuführen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan (im Original) mit blauer Farbe vorgenommene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
- Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 2.1 „Gellershagen/Menzelstraße“ wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchzuführen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgt gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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



5. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.
6. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a (2) Ziffer 2 Satz 3 BauGB im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet (GARTHAUS Architekten&Stadtplaner, Osnabrück).

Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag / Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro ist abgeschlossen worden.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### Verfahren

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 2.1 „Gellershagen/Menzelstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung durch Ausweisung von Wohnbauflächen geschaffen werden, so dass der angrenzende Siedlungsbereich von Babenhausen städtebaulich sinnvoll ergänzt werden kann.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, soll die 3.Änderung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 2.1 „Gellershagen/Menzelstraße“ als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Es sollen im B-Plan-Gebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 (1) BauGB wird aufgrund des hohen Anwohnerinteresses stattfinden. Hierzu sollen die Unterlagen zur Planung im Bauamt (Bauberatung) zur Einsicht bereitgehalten und ein öffentlicher Unterrichtungstermin durchgeführt werden.

Die vorgesehene Siedlungsentwicklung entspricht den Zielen der Landesplanung. Da der wirksame Flächennutzungsplan hier landwirtschaftliche Fläche darstellt, ist gemäß § 13 a (2) BauGB eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung durchzuführen.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 2.1 „Gellershagen/Menzelstraße“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

### Planungsrechtliche Situation und örtliche Gegebenheiten

Die Flächen der beabsichtigten Bebauungsplanänderung befinden sich im Geltungsbereich des seit dem 23.12.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/Ba 2.1 „Gellershagen/Menzelstraße“, der mit 2. Änderung vom 27.09.1982 letztmalig geändert wurde. Dieser weist für den gesamten Teil des Änderungsbereichs, mit einer Größe von ca. 14.000 m<sup>2</sup> „Flächen für die Landwirtschaft“ aus. Auf dem Gelände befinden sich eine Hofstelle mit drei Gebäudeteilen und Gartenflächen auf einer Fläche von ca. 5000 m<sup>2</sup> sowie Gewächshäuser mit Betriebsanlagen eines Gartenbaubetriebs auf einer Fläche von ca. 9000 m<sup>2</sup>. Für die südlich und westlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bebauung weist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO 1968 aus.

Die verkehrstechnische sowie fußläufige Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit von der Babenhauser Straße (L779) aus. Im Süden reicht die Kollwitzstraße mit einem Wendehammer an das Plangebiet heran.

Die ca. 200 m entfernte Bushaltestelle „Bültmannskrug“ schließt das Plangebiet an das ÖPNV-Netz an. Der nächste Verknüpfungspunkt mit der Stadtbahn liegt in ca. 1 km Entfernung an der Haltestelle „Babenhausen Süd“ (Linie 3 Stieghorst < > Babenhausen Süd).

Der städtebauliche Kontext des Plangebiets ist überwiegend durch eine offene Bebauung mit 1 - 2-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie im Süden durch 2-geschossige Reihenhäuser geprägt. Die vorhandene Dachlandschaft ist geprägt durch Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-30°. Östlich des Gebiets befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die in dem derzeit geltenden B-Plan II/1/25.00 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt ist.

## Planungsziele

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 2.1 „Gellershagen/Menzelstraße“ soll die Voraussetzung für eine, den heutigen Anforderungen entsprechende Wohnbebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ermöglichen sowie eine sinnvolle, strukturelle Ergänzung des städtebaulichen Siedlungsgefüges schaffen.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dient, wird für diese Fläche insgesamt als verträglich und sinnvoll erachtet. Für die städtebauliche Struktur des Gebietes ungeeignete und planerisch nicht gewünschte Nutzungen (z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sollen ausgeschlossen werden. Es sollen für neu zu entstehende Gebäude maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht derzeit vor, die historischen Hofstrukturen im Nord-Westen des Plangebiets als Bestandsbebauung mit ihrem ortsbildprägenden Charakter zu erhalten und in das neue Baugebiet zu integrieren. Zukünftige bauliche Veränderungen der Hofstelle sind der Kubatur der bestehenden Gebäude anzupassen. Der Hofstelle sollen durch entsprechende Festsetzungen Entwicklungschancen ermöglicht werden. So werden neben der Wohnnutzung, zukünftig auch wohnverträgliche Nutzungen wie z.B. Büros, Praxen oder sonstiges nicht störendes Gewerbe zulässig sein.

Im Süd-Osten des Plangebiets sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Entlang der Babenhauser Straße sollen zweigeschossige Hausgruppen aus Reihenhäusern entstehen, die z.B. für die Personengruppe der Starter- und Singlehaushalte sowie für das Generationenwohnen geeignet sind.

Die Umweltbelange sowie das Verkehrsaufkommen der Babenhauser Straße werden im weiteren Verfahren durch ein Artenschutzgutachten, eine Altlastenuntersuchung sowie ein Schallimmissionsgutachten näher untersucht. Die Planung wird entsprechend der daraus resultierenden Ergebnisse fortgeschrieben. Die Entwässerung der künftigen Baugrundstücke ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

### Anlage A:

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1:5.000
- Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches
- Vorentwurf Gestaltungsplan
- Vorentwurf Nutzungsplan

Anlage B:

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen der Planung