

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Dornberg

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 2.1 „Gellershagen / Menzelstraße“

Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Verfahrensstand: Änderungsbeschluss

Inhaltsangabe

1 Allgemeines.....	3
2 Örtliche Gegebenheiten.....	3
3 Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen	4
Regionalplan / Flächennutzungsplan.....	4
Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	4
4 Planungsgrundsätze.....	4
4.1 Städtebauliche und architektonische Konzept	4
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.3 Belange des Verkehrs	6
Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	6
Ruhender Verkehr	6
Fußgänger und Radfahrer	6
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	6
4.4 Belange der Ver- und Entsorgung	6
Versorgung.....	6
Entwässerung	6
4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes.....	7
4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.....	7
4.7 Belange des Umweltschutzes	7
Artenschutz	7
Naturschutz und Landschaftspflege.....	7
Stadtklima und Luftreinhaltung	7
Altlasten	8
Immissionsschutz	8
Grundwasserschutz	8
Bodenschutz	8
5 Bodenordnung.....	8
6 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	8
7 Kosten	9

1 Allgemeines

Im Bereich zwischen der Babenhausener Straße (L 779) und der Kollwitzstraße befindet sich zurzeit eine noch durch einen Gartenbaubetrieb genutzte Fläche, die zukünftig für Wohnbebauung erschlossen werden soll.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II / Ba 2.1 „Gellershagen/Menzelstraße“ soll eine städtebauliche Neuordnung ermöglichen mit dem Ziel der Mobilisierung von Bauland im Innenbereich.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 14.000 m² und umfasst die Flurstücke 1193, 850 und 963. Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Gesamtfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II / Ba 2.1 „Gellershagen/Menzelstraße“ gemäß § 13 a BauGB als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Zudem 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 Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

2 Örtliche Gegebenheiten

Derzeit befindet sich im Plangebiet eine Hofstelle mit drei Gebäudeteilen und Gewächshäusern mit Betriebsanlagen eines Gartenbaubetriebs. Die Hofstelle besteht seit dem Jahr 1840 in Babenhausen. In der Vergangenheit wurde der Betrieb mehrfach erweitert.

Die Fläche des Plangebietes ist im Wesentlichen eben.

Die verkehrstechnische sowie fußläufige Erschließung des Geländes erfolgt derzeit von der Babenhauser Straße aus.

Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist in Richtung Westen durch ein- bis zweigeschossigen Wohnhausbebauungen geprägt. Südlich des Plangebiets wird die städtebauliche Struktur überwiegend durch die vorhandene 2-geschossige Reihenhausbauung geprägt. Die Dachlandschaft der vorhandenen Bebauung, die mehrheitlich über Satteldächer verfügt, ist überwiegend homogen gestaltet. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist für die unmittelbar angrenzende Bebauung Reines Wohngebiet (WR) aus.

3 Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Regionalplan / Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Somit entspricht die vorgesehene Siedlungsentwicklung der landesplanerischen Zielsetzung für diesen Bereich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Bauleitplanung ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung wird eine Änderung der derzeitigen Darstellung erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a (2) Ziffer 2 Satz 3 BauGB im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Die Flächen der beabsichtigten Bebauungsplan-Änderung befinden sich derzeit 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 das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche aus. Diese Festsetzung steht dem Planungsziel entgegen, die Betriebsflächen des Gartenbaubetriebes als neue Wohnbauflächen auszuweisen, um die angrenzende Siedlungsbebauung von Babenhausen städtebaulich sinnvoll zu ergänzen.

4 Planungsgrundsätze

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 2.1 „Gellershagen/Menzelstraße“ soll die Voraussetzung für eine, den heutigen Anforderungen entsprechende, zukunftsfähige Wohnbebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ermöglichen sowie eine sinnvolle, strukturelle Ergänzung des städtebaulichen Gesamtgefüges schaffen. Wohnformen, die besonderen Personengruppen ein generationsübergreifendes Wohnen in einer älter werdenden Gesellschaft ermöglichen, sollen dabei ausdrücklich Berücksichtigung finden.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dient, wird für diese Fläche insgesamt als verträglich und sinnvoll erachtet.

4.1 Städtebauliche und architektonische Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht 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 an der Hofstelle sind der

Kubatur der bestehenden Gebäude anzupassen. Langfristig ist eine Nach- bzw. Umnutzung der Haupt- und Nebengebäude der Hofstelle entsprechend den Festsetzungen für das WA-Gebiet angestrebt. Der Hofstelle sollen somit Entwicklungschancen ermöglicht werden, die neben der Wohnnutzung auch wohnverträgliche Nutzungen wie z. B. Büros, Praxen oder sonstiges nicht störendes Gewerbe zulässt. Die verkehrliche Intensität der Nutzungen für dieses WA-Gebiet wird über die festgesetzten Stellplatzflächen im derzeitigen Hofbereich auf ein angemessenes Maß begrenzt, um die Verträglichkeit der Nachnutzung der Hofstelle zu gewährleisten.

Das Ziel, zukunftsorientierte Wohnformen insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung gezielt zu fördern, soll mit zwei Konzepten auf der Fläche erreicht werden. Im Süd-Osten sollen die Gewächshäuser einer Wohnbebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern weichen.

Im nördlichen Teilbereich entlang der Babenhauser Straße (L 779) ist eine Gebäudetypologie in Form von Reihenhäusern vorgesehen, mit der die Personengruppe der Starter- und Singlehaushalte sowie das Generationenwohnen gefördert werden kann. Den zu erwartenden Immissionen durch die Verkehrsbelastung auf der Babenhauser Straße (L 779) soll durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Häusern und z.B. durch eine entsprechende Grundrissgestaltung entgegengewirkt werden. Diese Art der Bebauung verbessert gleichzeitig den Schallschutz im übrigen Baugebiet.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes ist die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen.

Für die Bereiche mit zulässiger eingeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 ausgewiesen. Die maximale Traufhöhe bezogen auf die jeweils zugeordnete öffentliche Erschließungsanlage der einzelnen Häuser beträgt 4,00 m. In Anlehnung an das städtebauliche Umfeld sollen Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig sein.

Für die Baugrundstücke mit zweigeschossigen Hausgruppen sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 vorgesehen. Die Traufhöhe bezogen auf die der Babenhauser Straße zugeordnete Gebäudeseite soll min. 6,50 m und max. 7,50 m betragen. Die Firsthöhe soll auf max. 10,50 m begrenzt werden. Um eine optimale Raumausnutzung zu ermöglichen, ist für diese Bebauung ein Pultdach mit einer Dachneigung von 10°-15° vorgesehen.

Für den Bereich der Hofstelle sollen maximal zweigeschossige Gebäude als Einzelhäuser sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 zulässig sein.

4.3 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von Süden über die Kollwitzstraße und den heute schon für Anlieger befahrbaren Fußweg Bültmannskrug, für die Hofstelle über die bestehende Ein- bzw. Ausfahrt an der nördlich gelegenen Babenhauser Straße (L 779). Innerhalb des Neubaubereiches ist die Erschließung als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 6,00 m geplant. Die Verkehrsfläche der Planstraße endet im Osten in einem Wendebereich, der verkehrssicheres Wenden auch für größere Fahrzeuge gewährleistet.

Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sollen auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden.

Fußgänger und Radfahrer

Die Planstraße wird über einen Fuß- und Radweg im Nordosten des Gebietes an das bestehende Fuß- und Radwegenetz angeschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist nördlich über die Bushaltestelle „Bültmannskrug“ unmittelbar an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Von diesem Haltepunkt verkehrt die Buslinie 57/58 zwischen Bielefeld Universität Zentrum und Bielefeld Jahnplatz sowie die Buslinie 59 zwischen Bielefeld Hbf und Neuenkirchen Schulzentrum, Melle. Außerdem besteht über die südlich gelegene Haltestelle „Barlachstraße“ der Linie 31 eine gute Querverknüpfung mit dem Ortsteil Schildesche und der Universität.

Der nächste Verknüpfungspunkt mit der Stadtbahn liegt in ca. 1 km Entfernung an der Haltestelle „Babenhausen Süd“ (Linie 3 Stieghorst < > Babenhausen Süd).

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität soll durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu klären.

Entwässerung

Die Entwässerung der künftigen Baugrundstücke soll über das vorhandene Kanalnetz erfolgen. Eine mögliche Versickerung auf den Grundstücken und die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen müssen geprüft werden. Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die auf dem Gelände befindliche Hofstelle soll aufgrund ihres ortsbildprägenden Charakters mit ihrer regionaltypischen Bauform und den verwendeten Baumaterialien erhalten werden. Die differenzierten Freiflächen (Hofzufahrt, Gartenflächen im Süden) und bestehenden Baumgruppen sollen weitestgehend bewahrt werden.

Die Gewächshäuser werden zugunsten der Neubebauung abgerissen. Die künftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe der Gebäude, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, dass sich die Neubebauung in den städtebaulichen Kontext einfügt und sich ein insgesamt geordnetes städtebauliches Bild ergibt.

4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es nach dem derzeitigen Stand keine Baudenkmäler.

4.7 Belange des Umweltschutzes

Da es sich bei dem geplanten Änderungsverfahren um eine Maßnahme im bebauten Innenbereich gem. § 13a BauGB handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die Bebauungsplanänderung als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Dementsprechend besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung i. S. des § 2 (4) BauGB.

Artenschutz

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit artenschutzrechtliche Belange betroffen sind.

Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 2.1 „Gellershagen/Menzelstraße“ als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen. Im weiteren Verfahren werden die Ausführungen hierzu konkretisiert.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der klimatischen Schutzzonen der Stadt Bielefeld aus dem Jahr 2000 in keinem klimaempfindlichen Bereich. Daher sind erhebliche Auswirkungen auf das Stadtklima nicht zu erwarten.

Altlasten

Im Rahmen des Änderungsverfahrens sind Altlastenuntersuchungen auf den Flächen mit Gärtnerreineinutzung durchzuführen. Im weiteren Verfahren ist diesbezüglich der fachgutachterliche Nachweis zur Unbedenklichkeit einer Wohnnutzung bzw. die Darlegung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zu erbringen.

Immissionsschutz

Lärmauswirkungen sind vom Verkehrslärm auf der Babenhauser Straße zu erwarten, sodass für die angrenzende Wohnbebauung erforderliche Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten sind. Art und Dimensionierung passiver bzw. aktiver Schallschutzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt und im städtebaulichen Konzept Berücksichtigung finden.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Bodenschutz

In der Abwägung sind die Belange des Bodenschutzes insbesondere hinsichtlich des Vorranges der Wiedernutzung von bereits versiegelten / bebauten Flächen zu berücksichtigen (Prüfpflicht nach § 4 (2) LBodSchG). Das Plangebiet wird derzeit von einem Gartenbaubetrieb genutzt und ist mit großflächigen Gewächshäusern bebaut. Durch die Nutzung als Wohngebiet ist eine deutliche Entsiegelung zu erwarten.

5 Bodenordnung

Besondere bodenordnerische Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

6 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche in ca. ha	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet (Hofanlage)	0,27	19
Allgemeines Wohngebiet (Neubebauung)	0,96	69
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	0,06	4
Straßenverkehrsfläche (Neu)	0,11	8
Plangebietsgröße	1,4	100

Aufgrund der Planung können im Plangebiet ca. 30 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

7 Kosten

Die GmbH & Co. KG Baugebiet Babenhausen 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. 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.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien.

Osnabrück / Bielefeld, im Januar 2014