

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	27.08.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	08.09.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 "Milse-West" Teilplan 2 für das Gebiet östlich der Heilbronner Straße und westlich der Leinenstraße gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
- Stadtbezirk Heepen -**

Aufstellungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/M 6 "Milse-West" Teilplan 2 ist für das Gebiet östlich der Heilbronner Straße und westlich der Leinenstraße im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern (4. Änderung). Für die genaue Abgrenzung ist die im Abgrenzungsplan eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ verbindlich.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß §§ 2 (1) und 1 (8) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
--	--

Begründung zum Beschlussvorschlag/ Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Anlass und Ziele der Planung

Innerhalb des großflächigen Wohngebiets Milse-West liegt zwischen der Heilbronner Straße im Westen und der Leinenstraße im Osten ein bereits weitgehend bebautes Wohnquartier mit noch, vor allem rückwärtigen, unbebauten Grundstücksanteilen. Das Wohnquartier ist durch aufgelockerte Bebauungsstrukturen im Wesentlichen aus Einzel- und Doppelhäusern geprägt, untergeordnet bestehen kleinere Mehrfamilienhäuser. In den Einzel- und Doppelhäusern wurden jeweils etwa 1-2 Wohnungen je Wohngebäude realisiert, in den Mehrfamilienhäusern, auch in rückwärtiger Lage, wurden bislang bis zu sechs Wohnungen je Wohngebäude umgesetzt. Private Vorhabenträger möchten in dem Wohnquartier weitere Neubauten als Mehrfamilienhäuser realisieren, teils sind dort nun bis zu neun Wohnungen je Wohngebäude vorgesehen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 2 überplant das genannte Quartier als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO. Er regelt die Bebauungsdichte über Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (beispielsweise über die Zahl der Vollgeschosse), zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, er enthält jedoch keine direkten Steuerungsmöglichkeiten zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude. Mit der zunehmenden Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit einer jeweils größeren Anzahl an Wohnungen in dem Wohnquartier, sind negative Auswirkungen auf das Erschließungssystem, hier insbesondere auf den Stellplatzbedarf, sowie auf die Nachbarschaft erkennbar. Insbesondere in den rückwärtigen, straßenabgewandten Lagen ist eine hohe Zahl von Wohnungen hinsichtlich des Stellplatzbedarfs und der Wohnruhe problematisch. Aus städtebaulicher Sicht ist eine dem Wohngebietscharakter, der Nachbarschaft und dem Erschließungssystem (Stellplatzbedarf) widersprechende Verdichtung in diesem weitgehend aus kleinteiliger Bebauung geprägten Wohnsiedlungsbereich nicht wünschenswert. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans stehen der Umsetzung einer größeren Wohnungszahl in den einzelnen Wohngebäuden nicht entgegen. Die Verwaltung schlägt daher vor, den derzeit geltenden Bebauungsplan für das Wohnquartier zwischen der Heilbronner Straße und der Leinenstraße zu ändern, um die in der Ursprungsplanung geltenden Festsetzungen im Sinne heutiger Zielvorstellungen zu ergänzen. Eine diesen Zielen entgegenstehende Vorhabenplanung könnte dann auf dieser Grundlage gemäß § 15 BauGB zurückgestellt werden.

Städtebaulich wird die Aufnahme von ergänzenden Regelungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan grundsätzlich befürwortet. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude in Anlehnung an den vorhandenen Wohngebietscharakter hier planungsrechtlich ergänzend zu steuern und die Nachbarverträglichkeit der Wohnbebauung insgesamt zu wahren. Die angestrebte Änderung des Bebauungsplans soll eine dem Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung gewährleisten.

Allgemeines und Verfahren

Die Größe des Plangebiets beläuft sich auf etwa 1,5 ha. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 Teilplan 2 bezieht sich auf das Gebiet östlich der Heilbronner Straße und westlich der Leinenstraße. Für die genaue Abgrenzung wird auf den Abgrenzungsplan verwiesen. Die Aufnahme von textlichen Festsetzungen zur Regelung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ergänzt die Vorgaben der Ursprungsplanung zur Wohndichte und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die geplante Bebauungsplanänderung soll daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB soll zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden.

Planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Nach dem geltenden Bebauungsplan Nr. III/M 6 Teilplan 2 aus dem Jahr 1972 sind in dem reinen Wohngebiet zweigeschossige Gebäudekörper mit flach geneigten (Sattel-)Dächern zwischen 25°-30° zulässig. Die Gebäude sind in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl richten sich hier nach den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Der Bebauungsplan gibt kleinteilige überbaubare Flächen vor und zielt somit insgesamt auf kleinteilige Wohnbaustrukturen in einer aufgelockerten Bauweise ab. Die städtebauliche Situation im hier überplanten Bereich entspricht weitgehend den Festsetzungen des Bebauungsplans, Abweichungen bestehen unter anderem hinsichtlich der umgesetzten Dachneigungen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. III/M 6 wurde in zwei rechtskräftigen Verfahren geändert, diese beiden Änderungsverfahren betreffen nicht den vorliegenden Änderungsbereich. Eine 3. Änderung wurde im Jahr 1983 eingeleitet. Diese angestrebte Änderung betrifft mehrere Teilflächen in den Teilplänen 1 und 2. Es wurde unter anderem eine Reduzierung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse angestrebt sowie eine Verringerung der Straßenausbaubreiten. Dieses Verfahren ruht und betrifft ebenfalls nicht den vorliegenden Änderungsbereich. Drei Teilbereiche des Ursprungsplans des Teilplans 2 werden westlich der Heilbronner Straße, südlich der Donauschwabenstraße und südlich der Straße Sandbrink mittlerweile durch den Bebauungsplan Nr. III/M 8 „Fischerheide“ Teilpläne A, B und C überplant.

Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird vom Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Darüber hinaus gehende Kosten entstehen der Stadt Bielefeld voraussichtlich nicht.

Löseke
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Anlage A

- Übersichtsplan
- Abgrenzungsplan
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Nutzungsplan)

