

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Dornberg</b>	25.02.2016	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	01.03.2016	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

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

**- Stadtbezirk Dornberg -  
Entwurfsbeschluss**

### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechtes

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Überschlägige Kostenschätzung:

- öffentliche Entwässerungseinrichtungen: ca. 225.000,- € (inkl. MwSt, ohne Bauverwaltungskosten)
- Unterhaltung der Entwässerungsanlagen: ca. 1.500,-€/ Jahr
- Unterhaltung des (aufgewerteten) Spielplatzes: ca. 1300,-€/a
- Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb: ca. 230 €/a
- Schülerbeförderung: ca. 2.500,-€/Jahr

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

Aufstellungsbeschluss: BV Dornberg 06.03.2014, TOP 9, ö, StEA 18.03.2014 ,TOP 22.1, ö  
Drucksachen-Nr. 6873/2009-2014

### Beschlussvorschlag:

1. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 2.1 „Gellershagen/Menzelstraße“ für den Bereich der Fläche für die Landwirtschaft mit Gärtnereinutzung, südlich der Babenhauser Straße, nördlich der Kollwitzstraße wird mit der Begründung gem. § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 2.1 „Gellershagen/Menzelstraße“ ist mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Parallel zur Offenlegung sind gemäß § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung einzuholen.

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

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung durch die Baugebiet Babenhausen GmbH & Co. KG.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Architektur- und Stadtplanungsbüro (GARTHAUS Architekten&Stadtplaner, Osnabrück) unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten der Baugebiet Babenhausen GmbH & Co. KG bearbeitet. Diese hat auch die Kosten für die erforderlichen Fachgutachten getragen. Ein entsprechender Vertrag über städtebauliche Leistungen liegt unterzeichnet vor.

Die Erschließungsmaßnahmen werden durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Andernfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen liegen nach einer überschlägigen Kostenschätzung bei etwa 225.000,-€ (inkl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten).

Für die Unterhaltung der Anlagen ist mit jährlich etwa 1500,-€ Kosten zu rechnen. Für die Schülerbeförderung fallen jährliche Kosten in Höhe von ca. 2500,-€ an. Für die Unterhaltung des (aufgewerteten) Spielplatzes: fallen jährliche Kosten in Höhe von ca. 1300,-€/a sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb von ca. 230 €/a.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### Verfahren

Nach erfolgter Beratung in der Bezirksvertretung Dornberg am 06.03.2014 hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 18.03.2014 für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 2.1 „Gellershagen/Menzelstraße“ den

Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB vom 24.11.2014 – 12.12.2014 durch Auslage der Unterlagen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung im Bauamt unterrichtet. Zusätzlich fand ein öffentlicher Unterrichts- und Erörterungstermin für Bürgerinnen und Bürger am 02.12.2014 in der Aula der Grundschule Babenhausen, Babenhauser Straße 155 in Bielefeld statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung von Ende November 2014 bis Januar 2015 vorgebracht wurden, sind in der **Anlage B** dieser Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans kann nunmehr als Entwurf beschlossen und für die Dauer eines Monats gemäß § (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden.

#### 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“ in der Fassung der 2. Änderung vom 27.09.1982. 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 Wendekreis 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.

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 zukunftsfähige Wohnbebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern zur Eigentumsbildung und Miete 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. Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe) sollen ausgeschlossen werden. Es sollen im WA2 und WA3 für neu zu entstehende Gebäude maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt werden.

Der Hofstelle soll 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. Für den Bereich der Hofstelle (WA1) wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von maximal 0,6 festgesetzt sowie eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 10,00 m. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Im Süd-Osten des Plangebiets (WA3) sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zur späteren Eigentumsbildung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,3 sowie einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt. Entlang der Babenhauser Straße (WA2) entstehen zweigeschossige Hausgruppen aus Reihenhäusern mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von max. 0,8 sowie einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m.

### Erschließung

Die Wohnbauflächen des WA2 und der mittleren Baureihe des WA3 werden über eine neue Planstraße mit einer Einmündung von der Babenhauser Straße (L779) erschlossen. Die südlichen

Grundstücke werden von der Kollwitzstraße aus erschlossen. Die Hofstelle nutzt weiter ihre bestehende Ein- und Ausfahrt an der nördlich gelegenen Babenhauser Straße (L779).

### Immissionsschutz

Durch die Lage des Plangebiets an der Babenhauser Straße (L779) erreichen die Immissionspegel im Nahbereich Lt. Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008)  $> 70 - < 75$  dB(A) tags und  $> 60 - < 65$  dB(A) nachts, rückwärtig  $> 55 - \leq 60$  dB(A) tags und  $> 45 - \leq 50$  dB(A) nachts innerhalb des Plangebietes. Die Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts für WA gemäß DIN 18005 werden deutlich überschritten. Im Straßennahbereich wird die Schwelle der potentiellen Gesundheitsgefährdung 65/55 dB(A) tags/nachts deutlich überschritten und die Lärmsanierungsschwelle (sog. „enteignungsgleicher Eingriff“) 72/62 dB(A) tags/nachts für WA erreicht, so dass Vorkehrungen zur Minderung der Lärmeinwirkung notwendig werden.

Die Firma RP Schalltechnik, Osnabrück hat daraufhin im Juli 2015 ein schalltechnisches Gutachten erstellt und kommt ebenfalls zum Ergebnis, dass das Plangebiet entlang der Babenhauser Straße durch Verkehrslärm vorbelastet ist und deshalb geeignete Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Aktive Maßnahmen (Wälle/Wände) sind aus städtebaulichen Gründen nicht zu vertreten.

Eine in innerstädtischen Situationen gebräuchliche Art der Konfliktlösung besteht darin, an der straßenzugewandten Gebäudeseite passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, damit gesundheitsverträgliche Innenschallpegel und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Gesundes Wohnen soll deshalb dort, wo es erforderlich ist, durch passive Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel Grundrissorientierung, Anordnung von Außenwohnbereichen, Einbau von Schallschutzfenstern und Lüftungsanlagen gewährleistet werden.

Dazu werden die maßgeblichen Lärmpegelbereiche festgesetzt, aufgrund derer die Bauteile dimensioniert werden müssen. Einzelheiten sind dem Nutzungsplan sowie den dazugehörigen textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

### Altlasten

Erfahrungsgemäß kann es auf Flächen mit bisheriger landwirtschaftlicher Nutzung (hier: Gärtnerei) zu Altlastenablagerungen gekommen sein. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde eine

orientierende Bodenuntersuchung für den Geltungsbereich im Juli 2014 durch das Institut für Umwelt-Analyse (IFUA), Bielefeld durchgeführt und damit die Unbedenklichkeit für eine Wohnnutzung nachgewiesen.

#### Weiteres Vorgehen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfes sowie die Begründung wurden insgesamt überprüft, die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten wurden in Abstimmung mit fachlichen Belangen in die Planunterlagen eingearbeitet. Im Ergebnis wird nun vorgeschlagen, die Planunterlagen als Entwurf zu beschließen.

Anschließend soll der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 2.1 „Gellershagen/Menzelstraße“ mit Begründung und den wesentlichen bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) in Verbindung mit § 4a (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung erfolgen.

Moss

Bielefeld, den

Beigeordneter

#### **Anlage A:**

##### **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 2.1**

##### **„Gellershagen / Menzelstraße“**

Bebauungsplan Vorentwurf (Stand 2014)

- Vorentwurf Nutzungsplan
- Vorentwurf Gestaltungsplan
- Ergänzung Erschließungsvariante 1

#### **Anlage B:**

##### **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 2.1**

##### **„Gellershagen / Menzelstraße“**

Auswertung des Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

#### **Anlage C:**

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

Bebauungsplan Entwurf

- Entwurf Nutzungsplan
- Entwurf Gestaltungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise

**Anlage D:****3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 2.1****„Gellershagen / Menzelstraße“**

Begründung Entwurf

**Anlage E:****3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 2.1****„Gellershagen / Menzelstraße“**Information über Anpassung des Flächennutzungsplanes  
im Wege der Berrichtigung Entwurf