

Anlage

C	7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 2.2 „Bollstraße“ <ul style="list-style-type: none">• Begründung / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung Satzung
----------	--

Begründung / Allgemeine Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

1 Planungsanlass Verfahren

Mit der Stattgabe des von den Grundstückseigentümern innerhalb des Änderungsbereiches vorgetragenen Antrages auf westliche Erweiterung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen kann dem städtebaulich Ziel einer verträglichen Nachverdichtung im beplanten Innenbereich entsprochen werden. Es ergibt sich auf den betroffenen Grundstücken die Möglichkeit der Schaffung von z.B. jeweils einem weiteren Einzelgebäude.

Zur Verfahrensbeschleunigung soll die Änderung im Rahmen des vereinfachten Verfahrens erfolgen. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB soll gemäß § 4a (2) BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgen.

Da die Planinhalte der Änderung nicht die Grundzüge der Planung berühren und keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen, kann die Änderung im Rahmen des vereinfachten Verfahrens ohne frühzeitige Beteiligung und ohne Umweltprüfung erfolgen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / Ub 2.2 „Bollstraße“ erstreckt sich über die Grundstücke Sternstraße Nr. 8 und 8a sowie über die Grundstücke Sternstraße Nr. 6 und 6a.

3 Vorhandene städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Der Änderungsbereich ist eingebunden in die vorhandene Siedlungsstruktur an der Sternstraße in Bielefeld Ubbedissen. Der rechtsgültige Bebauungsplan weist die Flächen als Reines Wohngebiet aus. Die zukünftige Festsetzung des Flurstückes 472 als nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb eines Reinen Wohngebietes ist auch gemäß § 8 (2) BauGB aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld entwickelt, welcher für dieses Flurstück „Wohnbaufläche“ darstellt.

4 Inhalt der 7. Änderung des bebauungsplanes Nr. III / Ub 2.2 „Bollstraße“

4.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist die Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen, da die zukünftige Nutzung bei der Wohnbebauung liegen soll.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zur Grund- und Geschossflächenzahl, der Trauf- und Firsthöhen bleibt ebenso unverändert wie die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude und die Bestimmungen zur Baugestaltung (örtliche Bauvorschriften):

- Maximal ein Vollgeschoss,
- Offene Bauweise,
- Grundflächenzahl 0,4,
- Geschossflächenzahl 0,4
- Maximale Traufhöhe 4,00 m,
- Maximale Firsthöhe 9,00 m,
- Satteldach, maximal 38° Dachneigung.

Ebenso bleibt das vorhandene Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger innerhalb des Änderungsbereiches unberührt.

5 Belange der Umwelt / Umweltprüfung

Gemäß § 13 (3) Satz 1 wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen, gleichwohl sind die Umweltbelange in der Begründung soweit erforderlich zu betrachten.

Die Planung bezieht sich auf einen bereits überwiegend bebauten bzw. planungsrechtlich zu Bauzwecken vorbereiteten Bereich, so dass eine Bilanzierung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen nicht notwendig ist.

Der Planung stehen keine Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Umweltschutzes entgegen. Der Änderungsbereich liegt teilweise im Landschaftsplan Bielefeld-Ost, der Landschaftsplan ist gemäß § 29 (3) LG auf die neue Grenze der Wohngebietsfläche zurückzunehmen.

Von der Planung ist Fläche im sog. beplanten Innenbereich betroffen, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

6 Belange der technischen Infrastruktur

Die Belange der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert. Die im Umfeld vorhandenen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind ausreichend dimensioniert.

Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumanpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Errichten von Trennwänden aus Kunststoffplatten wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumanpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Errichten von Trennwänden ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Trennwand und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Lt. LWG NW § 51a ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, ist von der Verpflichtung nach Absatz 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Dies ist hier der Fall.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Kanaleinzugsgebietes der Kläranlage Brake.

Die Fläche wurde in der generellen Überplanung „Ubbedissen“, 1. Änderung, berücksichtigt. Die Genehmigung durch die Bezirksregierung erfolgte am 13.06.1994. In diesem Gebiet erfolgt eine Mischwasserentlastung über das Regenüberlaufbecken Ubbedissen. Für dieses Becken liegt eine Genehmigung der Bezirksregierung nach § 58 LWG vor.

Das entlastete Mischwasser wird über die Einleitungsstelle E 8/62 in den Dingerdisser Bach eingeleitet. Für diese Einleitung wurde von der Oberen Wasserbehörde eine Erlaubnis, befristet bis zum 31.12.2017, erteilt. Az.: 54.1-83.10.BI 79.

Im westlichen Hintergelände der Änderungsfläche sind öffentliche Mischwasserkanäle vorhanden. Das anfallende Mischwasser der geplanten Bebauung kann an diese Kanäle angeschlossen werden.

Für die o. g. Einleitungsstelle E 8/62 besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Oberen Wasserbehörde. Eine Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis an die neuen Verhältnisse ist nicht erforderlich, da die Flächen bereits berücksichtigt wurden.

Der vorhandene Mischwasserkanal befindet sich, im Bereich der B-Planänderung, auf den Grundstücken Ubbedissen, Flur 4, Flurstücke 90, 472 und 473.

Bei den privaten Grundstücken 472 und 473 wurden bereits Kanaldurchleitungsrechte für die Stadt Bielefeld eingetragen.

Das Flurstück 90 befindet sich zurzeit im Eigentum der Stadt Bielefeld.

Bei einer Privatisierung des Flurstückes im Zuge der B-Planänderung ist bei der Eigentumsübertragung kostenlos ein Kanaldurchleitungsrecht für die Stadt Bielefeld einzutragen. Die betroffene Fläche ist mit einem Durchleitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadtentwässerung) zu versehen.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Trasse nicht überbaut werden darf und bei geplanten Anpflanzungen die Trasse in einer Breite von 2,50 m beiderseits der Kanaltrasse von tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern freigehalten wird. Der Zugang zur Entwässerungsanlage (Einleitungsstelle, Schächte, MWK) ist den Bediensteten des Umweltbetriebes (UWB), Geschäftsbereich (GB) Stadtentwässerung jederzeit zu Kontrollzwecken, zur Unterhaltung, zur Erneuerung oder zur Sanierung zu ermöglichen.

7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert.

8 Kosten

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht, da private Grundstücksfläche von der Bauleitplanung betroffen ist.

Die Initiative / der Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes geht von den betroffenen Grundstückseigentümern innerhalb des Änderungsbereiches aus.

Als Vertreter (Investor) der Interessenten / Antragsteller zur Änderung des Bebauungsplanes fungiert Herr Eckart Hanning, Sternstraße 8 A, 33699 Bielefeld.

Dieser hat sich bereit und in der Lage erklärt, die mit dieser Planung verbundenen Kosten vollständig zu tragen.

Es sind von der Bauleitplanung keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Es fallen keine Kanalbaukosten bzw. zusätzliche Unterhaltungskosten an.

Bielefeld, im Februar 2009