

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	20.08.2009	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2009	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld		

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 6 "Hainteichstraße/Menzelstraße" für den Bereich des ehemaligen Gewerbehofes Hainteichstraße 18 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB -Stadtbezirk Dornberg -
Beschluss über Stellungnahmen zum Entwurf
Satzungsbeschluss**

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

Aufstellungsbeschluss BV Dornberg 09.08.2007, TOP 8.2, UStA 21.08.2007, TOP 21, Drucks.-Nr.3930
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, BV Dornberg 11.10.2007, TOP 7, UStA 23.10.2007, TOP 15, Drucks.-Nr. 4283
Entwurfsbeschluss BV Dornberg 04.09.2008, TOP 6, UStA 23.09.2008, TOP 12, Drucks.-Nr. 5705

Beschlussvorschlag:

1. Die unter Punkt (6) aufgeführte Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird gemäß Vorlage berücksichtigt.
2. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu Punkt (1), (2), (3) (4) und (5) werden gemäß Vorlage nicht berücksichtigt.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zum Nutzungsplan, zu den textlichen Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ werden beschlossen.
4. Für die genaue Abgrenzung des Bebauungsplangebietes ist die im Bebauungsplan eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
5. Der Bebauungsplan Nr. II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ für den Bereich des ehemaligen Gewerbehofes Hainteichstraße 18 wird mit Text und Begründung gemäß §10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat den Bebauungsplan zur Beschlussfassung als Satzung erst dann vorzulegen, wenn im Plangebiet die Bebaubarkeit aller Flächen zur Realisierung der durch die Neuplanung ermöglichten Wohnbebauung (insbesondere durch Beseitigung der Gewerbehalle und evtl. Kontaminationen) gegeben und die Herstellung der Erschließungs- und Stellplatzanlagen gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Bürgschaften und entsprechende Rechteeinräumung im Grundbuch (Betreten, Befahren, Durchführung der notwendigen Baumaßnahmen) schuldrechtlich und dinglich gesichert ist.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen voraussichtlich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Kosten in Höhe von ca. 3.375 Euro für die qualitative Aufwertung des nahe gelegenen Kinderspielplatzes. Diese Kosten fallen an, sofern entsprechende Wohnbauten für Familien entstehen.

Die Folgekosten für die Stadt erhöhen sich für die Unterhaltung des Kinderspielplatzes geringfügig um ca. 250 Euro / Jahr.

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

Inhaltsangabe der Beschlussvorlage

	Seite
Begründung zum Beschlussvorschlag	4-6
<u>Teil A:</u>	
Ausschnitt aus dem bisher rechtskräftigen B-Plan Nr. II/Ba 2.1, 2. Änderung v. 1982.....	8
Nutzungsplan - Vorentwurf (Stand: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)	9
Gestaltungsplan –Vorentwurf - (Stand: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)	10
Bebauungsplan Nr. II/Ba 6 „Hainteichstr./Menzelstr.“– <u>Entwurf</u>	11-36
Nutzungsplan (Stand: Offenlegung)	11
Gestaltungsplan (Stand: Offenlegung)	12
Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren	13-34
Änderungsvorschläge der Verwaltung	35-36
<u>Teil B:</u>	
Bebauungsplan Nr. II/Ba 6 „Hainteichstr./Menzelstr.“– <u>Satzung</u>	37-61
Nutzungsplan (Satzung)	39
Gestaltungsplan (Satzung)	40
Angabe der Rechtsgrundlagen	41
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise	42-48
Sonstige Hinweise	49
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt	50
Begründung zum Bebauungsplan-<u>Satzung</u>	51-61
1. Allgemeines / Verfahren	51
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	51-52
Bestandsplan	53
3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen	54
4. Planungsgrundsätze und Abwägung	54
4.1 Belange des Wohnens, der Wirtschaft und des Gemeinbedarfs	54-55
4.2 Belange des Verkehrs	55-56
4.3 Belange der Ver- und Entsorgung	56-57
4.4 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	57
4.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	57
4.6 Belange des Umweltschutzes	57-59
4.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	60
4.8 Belange von Freizeit und Erholung	60
5. Bodenordnung	61
6. Erschließungsanlagen	61
7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	61
8. Kostenschätzung	61
9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	61

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Bisheriges Verfahren

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.08.2007 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Dornberg am 09.08.2007 den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ für den Bereich des ehemaligen Gewerbehofes Hainteichstraße 18 gefasst.

Gleichzeitig wurde beschlossen, dass die Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll und dass die in der Begründung zum Beschlussvorschlag gemachten Ausführungen die Grundlage für die Erarbeitung der Allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes bilden sollen und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen soll.

Den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fasste der UStA in seiner Sitzung am 23.10.07 nach vorheriger Beratung der BV Dornberg am 11.10.07.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 29.10.07 bis einschließlich 02.11.07 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 07.11.07 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf gemäß § 4(1) BauGB erfolgte vom 24.10.07-16.11.07.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind nach Themenbereichen geordnet in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung auf den Seiten 13-18 der Anlage A wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ erarbeitet.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.09.2008 nach vorheriger Beschlussfassung der BV Dornberg am 04.09.2008 den Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/Ba 6 „Hainteichstr./Menzelstr.“ gefasst und dessen Offenlegung beschlossen.

Stellungnahmen

Der Bebauungsplan-Entwurf II/Ba 6 „Hainteichstr./Menzelstr.“ hat mit Text und Begründung vom 17.10.2008-18.11.2008 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte vom 07.10.2008-18.11.2008.

In diesem Rahmen wurden von Bürgerinnen und Bürgern sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Entwurf abgegeben.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan in Teilen geringfügig geändert bzw. ergänzt (siehe Änderungsvorschläge der Verwaltung, Seiten 35/36).

Durch die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplan-Entwurfes aufgrund der Berücksichtigung der vorgetragenen Stellungnahmen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, daher kann gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB von einer erneuten Auslegung abgesehen werden.

Die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen sind zusammen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung auf den Seiten 19-34 wiedergegeben.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes wurde der Geltungsbereich im Nordosten gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig erweitert.

Diese Plangebietserweiterung ist zur Anpassung der Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/Ba 2.1 an die inzwischen hier eingetretene städtebauliche Entwicklung (vorhandene Bebauung) unter Berücksichtigung der neuen Planungsziele sinnvoll und erforderlich. Im Bebauungsplan Nr. II/Ba 6 wird die aktuelle Grundstückssituation mit dem heutigen Gebäudebestand durch entsprechende Ausweisungen planungsrechtlich gesichert.

Rechtsgrundlagen / bisherige Flächenausweisung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Planbereich Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der seit 1972 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/Ba 2.1 "Gellershagen" in der Fassung der 2. Änderung vom 27.09.1982 setzt für den Planbereich und die angrenzenden Flächen Reine Wohngebiete fest und ermöglicht im Bereich des ehemaligen Gewerbehofes die Errichtung von ein- und zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise. Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen im Norden und Südwesten des Planbereiches berücksichtigen nur sehr begrenzt den heutigen Gebäudebestand. Insbesondere im Bereich der Gewerbehalle Hainteichstraße 16a ist nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes keine Bebauungsmöglichkeit gesichert.

Planungsziele

Nachdem die gewerblichen Nutzungen inzwischen aufgegeben wurden, sollen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen werden.

Städtebauliches Ziel ist es, im Bereich des ehemaligen Gewerbehofes unter Würdigung des markanten Gebäudeensembles Hainteichstraße 16, 18 und 18a und der umgebenden Wohnnutzung eine angemessene bauliche Verdichtung innerhalb des Reinen Wohngebietes zu ermöglichen und eine Verbesserung der Erschließungs- und Stellplatzsituation zu erreichen.

Entlang der Hainteichstraße ist eine straßenbegleitende Bebauung für eine bis zu zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise ausgewiesen. Die Festsetzungen mit Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen (max. 4,50m / 10,00m) und die zulässige Dachneigung von 30° - 45° ermöglichen eine kleinteilige Bebauungsstruktur, die den Gebäudebestand und den Gebietscharakter würdigt.

Im östlichen und südlichen Planbereich ist ebenfalls eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig. Hier ist jedoch im Hinblick auf die relativ verdichtete Nachbarbebauung (überwiegend zweigeschossige Reihenhäuser/Hausgruppen) auch eine „echte“ Zweigeschossigkeit mit maximaler Traufhöhe von 6,00 m und einer Firsthöhe bis zu 10,00 m möglich.

Zur Steuerung der Bebauungsdichte ist jedoch die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 WE je Gebäude beschränkt. Auch hier ist eine Dachneigung von 30° - 45° zulässig.

Insgesamt werden durch den Bebauungsplan II/Ba 6 „Hainteichstraße/Menzelstraße“ ca. 8 neue Wohneinheiten ermöglicht.

Die Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet soll überwiegend über die Hainteichstraße erfolgen. Der Gebäudebestand ist bereits hierüber angebunden; auch die Nutzungen des ehemaligen „Gewerbehofes“ wurden hierüber erschlossen.

Abweichend von dem im Bebauungsplan-Vorentwurf dargestellten Erschließungskonzept (Frühzeitige Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung) sollen auch die rückwärtig zur Hainteichstraße im nördlichen und südlichen Planbereich gelegenen neuen Baugrundstücke über eine ausgewiesene private Verkehrsfläche mit Anbindung an die Hainteichstraße erschlossen werden.

Diese private Erschließung bietet sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten an und ist im Hinblick auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen (Anliegerverkehr aus der Nutzung des Altbestandes und ca. 4 neuen Wohneinheiten) vertretbar.

Im östlichen Planbereich ist ausgehend vom Wendeplatz der Menzelstraße eine private Verkehrsfläche ausgewiesen, über die im Norden eine eingegrünte Sammelstellplatz-/Garagenhofanlage angebunden werden kann.

Unter Berücksichtigung der im östlichen Planbereich derzeit per Baulast gesicherten Stellplätze und Wegerechte wird durch die Konzentration/Bündelung von Stellplätzen im nordöstlichen Planbereich die Möglichkeit eines geordneten Ausbaus der erforderlichen Stellplätze für den „Altbestand“ Menzelstraße 52/54, a, b, c geschaffen. Hierdurch kann der Fahrverkehr entlang der östlichen Plangebietsgrenze deutlich reduziert und somit die Wohnqualität verbessert werden. Da über diesen Privatweg weiterhin die Erschließung für das südlich des Plangebietes gelegene Grundstück Menzelstraße 22 erfolgen muss, ist es angemessen, im südöstlichen Planbereich eine Teilfläche für ca. 2-3 Stellplätze (Carport) festzusetzen und die an die Sammelstellplatzanlage südlich angrenzende Baugrundstücke ebenfalls von hier zu erschließen (ca. 2 WE).

Durch das vorgesehene Erschließungs- und Stellplatzkonzept können die diesbezüglichen Belange der „Altanlieger“ an der Menzelstraße und der neuen Baufamilien weitestgehend unabhängig voneinander betrachtet werden.

Das Plangebiet wird in Trennkanalisation erschlossen. Die entwässerungstechnische Erschließung muss über private Kanäle in privaten Flächen an die öffentlichen Kanäle in den umliegenden Straßen erfolgen. Aus hydraulischen Gründen muss die Regenwasserentsorgung zur Hainteichstraße ausgerichtet werden. Entsprechende Durchleitungsrechte sind zu sichern.

Da das Gelände bereits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war, kommen die Forderungen nach § 51a LWG nicht zum Tragen. Eine Regenwasserrückhaltung ist nicht erforderlich.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet. Da das Plangebiet die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfüllt, ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) nicht erforderlich.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Voraussetzungen sind hier erfüllt.

Aufgrund der zwischen dem Grundstückseigentümer, den politischen Vertretern und der Verwaltung geführten Gespräche hinsichtlich der Umsetzung der Planinhalte wird der Beschlussvorschlag durch einen Zusatzbeschluss ergänzt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen