

Anlage

B	Bebauungsplan Nr. I / S 53 „Wohngebiet Dahlienweg“ <ul style="list-style-type: none">• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung Aufstellungsbeschluss
----------	---

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Senne

Erstaufstellung

**Bebauungsplan Nr. I / S 53
„Wohngebiet Dahlienweg“**

**Allgemeine Ziele und Zwecke sowie
wesentliche Auswirkungen der Planung**

Aufstellungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2	Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	4
5	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
6	Situationsbeschreibung	
6.1	Bestehendes Planungsrecht	6
7	Belange des Städtebaus	4
7.1	Art der baulichen Nutzung	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	5
7.2.1	Allgemeines Wohngebiet	
7.3	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	6
7.4	Denkmalschutz	6
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
8	Verkehrliche Erschließung	6
8.1	Verkehrsflächen	6
8.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	6
9	Ver- und Entsorgung	6
9.1	Trinkwasser / Löschwasser	6
9.2	Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung	6
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	7
9.4	Abfallbeseitigung	7
10	Altablagerungen und Bodenschutz	7
11	Grünordnung / Grünflächen	7
12	Umweltprüfung/Umweltbelange	7
13	Kosten	8

Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung zur Neuauflage des Bebauungsplanes I / S 53 „Wohngebiet Dahlienweg“

Stadtbezirk:	Senne (Windflöte)
Plangebiet:	Teilflächen des Gebietes nördlich des Nelkenweges, östlich des Kornblumenweges, südlich des Veilchenweges und westlich des Primelweges
Verfahrensstand:	Aufstellungsbeschluss (im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB)

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I / S 53 „Wohngebiet Dahlienweg“ liegt innerhalb der Gemarkung Senne, Flur 17, und wird begrenzt

im Norden: durch den Tulpenweg und den Veilchenweg,
im Osten: durch den Kornblumenweg,
im Süden: durch den Nelkenweg,
im Westen: durch den Primelweg.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von rd. 4,5 ha wird im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. I / S 53 „Wohngebiet Dahlienweg“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, für Bebauungspläne im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden. In diesem Fall ist die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung zu der Planung zu schaffen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m²:
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 - Gebiete) verbunden.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant. Mithin ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gem. Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist mit bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke unterrichten kann und innerhalb welcher Frist Äußerungen hierzu möglich sind.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – TA Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet und sein Umfeld als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Der zukünftige Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot.

4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

5 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / S 53 „Wohngebiet Dahlienweg“ sollen u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Steuerung der Genehmigung von Vergnügungsstätten - insbesondere Internetcafés in Verbindung mit Wettbüros - geschaffen werden. Des Weiteren bietet sich bei einigen Grundstücken im zukünftigen Geltungsbereich die Möglichkeit einer Nachverdichtung an. Die Bauflächen im zukünftigen Bebauungsplan sollen als Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt werden.

6 Situationsbeschreibung

Der Ortsteil Windflöte im Stadtbezirk Bielefeld Senne ist im Bereich zwischen „Nelkenweg“, „Kornblumenweg“, „Veilchenweg“, und „Primelweges“ geprägt durch eine Mischung von Einfamilienhäusern und Mietwohnungsbau.

6.1 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im nicht Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des Baugesetzbuches. Aktuell ist dieser Bereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Durch die Neuaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das neue Konzept an diesem Standort geschaffen werden.

7 Belange des Städtebaus

a) Schädliche Umwelteinwirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen, damit ist eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht zu erstellen. Die Umweltbelange sind im Rahmen der Planaufstellung in der Begründung zu behandeln. Es sind hier mit der Planaufstellung keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Umfeld verbunden.

b) Verkehr

Der Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes ist über das vorhandene Straßennetz ausreichend erschlossen.

d) Orts- / Landschaftsbild und Naturhaushalt

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Landschafts- und Naturhaushalt sind nicht gegeben. Das Plangebiet ist durch die umliegende Bebauung bzw. die umgebenden Verkehrswege in den Siedlungszusammenhang eingebunden.

Städtebauliches Konzept

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Bebauung sowie des Anlasses und der Ziele zur Aufstellung des Nr. I / S 53 „Wohngebiet Dahlienweg“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielen wird ein

- **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
festgesetzt.

Allgemein zulässig sind neben

- Wohngebäuden gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO auch
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,

Die allgemein nach BauNVO zulässigen Nutzungen wie

- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO
sowie die ausnahmsweise nach BauNVO zulässigen Nutzungen wie
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

werden ausgeschlossen, um der Wohnfunktion bzw. sozialinfrastrukturellen Wohnfolgeeinrichtungen hier einen Vorrang einzuräumen.

Durch die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes - WA – wird sichergestellt, dass Vergnügungsstätten von einer Genehmigung ausgeschlossen sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl - GRZ), wird in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Dabei ist eine maximal 40 %-ige Bebauung eines Grundstückes möglich und zusätzlich können 20 % des Grundstückes mit Stellplätzen, Nebenanlagen etc. bebaut werden.

Mit der Festsetzung wird der zulässigen Obergrenze der BauNVO entsprochen und eine Ausnutzung der potenziellen Baugrundstücke angestrebt, wie sie auch in den umliegenden wohngewerblichen Bereichen festzustellen ist. Zudem soll mit der maximalen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke

dem Aspekt der Nachverdichtung im Rahmen dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung entsprochen werden.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Bei der festgesetzten Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit einem Höchstmaß von 1,2 festgesetzt. Dies vor dem Hintergrund, dass auf Grund der Festsetzung von Satteldächern und einer Dachneigung von bis zu 45° anrechenbare Geschoßflächen im Dachraum entstehen können.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

7.3 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird weitgehend dem Bestand entsprechen.

7.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Soweit notwendig werden innerhalb des Plangebietes Geh-, Fahr- und leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie zugunsten Dritter / Anlieger festgesetzt.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes werden die vorhandenen Straßen als Verkehrsflächen festgesetzt.

8.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch den Busverkehr und die Haltestelle in der Friedrichsdorfer Straße und der Lippstädter Straße mit der Haltestelle Vormbrock an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Belange des ÖPNV sind durch die Planung nicht betroffen.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen.

9.2 Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene öffentliche Entsorgungsnetz.

Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Kapazitäten der Entwässerungsleitungen und Anlagen.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet / der Änderungsbereich bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann mit Elektrizität versorgt werden.

Durch die Planung ergibt sich trotz der geringfügigen Möglichkeiten einer Nachverdichtung wahrscheinlich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

9.4 Abfallbeseitigung

Die das Plangebiet umgebenden Verkehrsflächen erlauben, das Plangebiet zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

Für den Bereich erfolgt die Abfallsammlung für das Sondergebiet am Vorhabenort im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements mit dem Anschluss an die städtische Müllabfuhr.

10 Altablagerungen und Bodenschutz

Die Belange von Altablagerungen / des Bodenschutzes sind im weiteren Verfahren noch zu berücksichtigen. Nach Betrachtung der vorhandenen Kartierung kann aber davon ausgegangen werden, dass im zukünftigen Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld keine Altablagerungen vorhanden sind.

11 Grünordnung / Grünflächen

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht betroffen.

Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind aus der Planung resultierende Eingriffe so einzustufen, als ob sie bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt sind oder zulässig waren.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen im Rahmen einer Grünordnungsplanung.

12 Umweltprüfung/Umweltbelange

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Dabei liegt die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundene / festzusetzende zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m² (45.000 m² Plangebietsgröße x 0,4 Grundflächenzahl = 18.000 m² Grundfläche). Somit ist die Voraussetzung zur Anwendung nach § 13 a (1) Ziffer 1 BauGB gegeben ist.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen. Es ist zurzeit keine Änderung von in Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahlen vorgesehen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung stehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mithin entfällt ergibt sich formal keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Ziffer 2 BauGB.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

13 Kosten

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird vom Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt. Nach heutigem Kenntnisstand sind von der Bauleitplanung aber keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Bielefeld, im November 2009