

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	07.01.2010	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	19.01.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/55.01 "Brückenstraße" begrenzt durch die Brückenstraße im Norden und Osten, die Lerchenstraße im Süden und den Bachstelzenweg im Westen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Stadtbezirk Mitte -

2. Entwurf

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Grundsatzbeschluss, BV Mitte 07.12.2006, UStA 12.12.06, Drucks.-Nr. 2988
 Aufstellungsbeschluss BV Mitte 08.05.2008, UStA 20.05.2008, Drucks.-Nr. 5154
 Entwurfsbeschluss BV Mitte 20.08.2009, Drucks.-Nr. 7157/2004-2009
 UStA 01.09.2009, Druck.-Nr. 7157/2004-2009

Beschlussvorschlag:

1. Die Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung des Bebauungsplanes Nr. III/3/55.01 „Brückenstraße“ werden entsprechend Anlage A der Vorlage beschlossen.
2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/55.01“Brückenstraße“ wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/55.01 „Brückenstraße“ wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 4 a (3) BauGB für die Dauer von 2 Wochen offen gelegt. Ort und Dauer der Offenlegung sind öffentlich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen nur zu den gegenüber der ersten Offenlegung geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 a (3) BauGB erneut zu beteiligen, Stellungnahmen können nur zu den Änderungen gegenüber dem 1. Entwurf abgegeben werden.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Der Bebauungsplan wird von der Stadt Bielefeld erarbeitet.

Weitere Kosten für die Stadt Bielefeld werden derzeit nicht gesehen. Für die innere private Erschließung der neuen Bauflächen sind keine öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich. Für den neu entstehenden Spielflächenbedarf, entsteht ein Ausgleichsbetrag in Höhe von 2.025,00 €. Dieser Betrag soll für die Aufwertung eines nahe gelegenen Spielplatzes genutzt und im Rahmen einer Verpflichtungserklärung von den von der Planung Begünstigten übernommen werden.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses hat in seiner Sitzung am 20.05.2008 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 08.05.2008 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Gleichzeitig wurde beschlossen, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") durchgeführt werden soll und eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 07.07.2008 bis einschließlich 04.08.2008 im Bauamt eingesehen werden. Von den Bürgerinnen und Bürgern wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.06.2008 bis einschließlich 07.08.2008.

Die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden ausgewertet und im Rahmen der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.09.2009 nach vorheriger Beratung in der Sitzung der Bezirksvertretung Mitte am 20.08.2009 den Bebauungsplan Nr. III/3/55.01 als Entwurf beschlossen. Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 09.10.2009 bis 09.11.2009 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 28.09.2009 bis einschließlich 11.11.2009.

Aufgrund der Anregungen der Verwaltung werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung geändert. Zu dem sind aufgrund weiterer verwaltungsinterner Abstimmungen redaktionelle Änderungen vorgesehen.

Die Änderungen machen eine 2. Offenlegung erforderlich. Die Änderungen betreffen insbesondere:

- Für den Neubau an der Brückenstraße wird die bauliche Ausnutzbarkeit für ein „Außengangwohnhaus“ entsprechend des benachbarten Bestandes erhöht. Infolge dessen muss ein neu geplantes Baufenster in Innenlage entfallen.
- Zur Vereinfachung entfallen für die neu geplanten EFH in Innenlage
 - die max. festgesetzte Firsthöhe
 - der untere Bezugspunkt für die Höhenangaben bezogen auf das Gelände
 - der Hinweis zum Umgang mit Bodenaushub.

- Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird zur Rechtsklarheit neu definiert
- Die Zulässigkeit von Dachaufbauten und –einschnitten wird aus gestalterischen Gründen auf Dächer mit einer Dachneigung $\geq 35^\circ$ begrenzt.
- Für den Bestand entlang des Bachstelzenweges wird entsprechend des Bestandes die zulässige Dachneigung erhöht.
- Aus Gründen des Artenschutzes wird für zu beseitigende Bäume eine Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Die beabsichtigten Änderungen sind in der Anlage A der Beschlussvorlage unter der Überschrift „Änderungsvorschläge der Verwaltung“ ausführlich aufgeführt.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Das Plangebiet im Stadtbezirk Mitte ist geprägt durch eine Mischung von Einfamilienhäusern und Mietwohnungsbau. Der Bereich zwischen Brückenstraße, Bachstelzenweg und Lerchenstraße ist seit 1969 durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan III/3/55.00 als Wohngebiet einschließlich Stellplatzanlagen und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgelegt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde für das Carré lediglich eine 2 - 4-geschossige Bebauung festgesetzt und keine weitere Baureihe ausgewiesen. Die für den Geschosswohnungsbau festgesetzte Stellplatzanlage und der Kinderspielplatz, der auf einer privaten Grundstücksfläche errichtet werden sollte, sind bisher nicht realisiert worden. Die Ausweisung der für den Spielplatz vorgesehenen Grünfläche ist nach einer Anfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes durch einen privaten Grundstückseigentümer verwaltungsintern geprüft worden.

Das Bebauungsplangebiet wird im Rahmen der Spielflächenbedarfsermittlung dem Untersuchungsgebiet 123 „Starenweg“ zugeordnet. Innerhalb dieses Gebietes ist der Versorgungsgrad als „mäßig unterversorgt“ anzusehen, da der Deckungsgrad an Spielfläche ca. 51,5% beträgt, das entspricht einem Defizit an Spielflächen von ca. 1400 m².

Trotz der nur mäßigen Spielflächenversorgung des Untersuchungsraumes wurde der Überplanung der Spielfläche zugestimmt. Ausschlaggebend hierfür waren nachfolgende Gründe:

- In unmittelbarer Nähe zu dem planungsrechtlich gesicherten, aber nicht ausgebauten Spielplatz befindet sich der Spielplatz „Am Starenweg“, der ein Angebot für die Altersgruppe 0-12 Jahre bietet. Dieser Spielbereich liegt nur etwa 150 m vom Planungsgebiet entfernt und ist damit fußläufig sehr gut erreichbar. Der tatsächliche Fehlbedarf an Spielfläche des Untersuchungsraumes liegt eher im Bereich der Wohnquartiere um die Drosselstraße. Für die Kinder, die hier leben steht auch nur der Spielplatz „Am Starenweg“ zur Verfügung. Die Entfernung zu dem Kinderspielplatz aus dem genannten Wohnquartier ist nicht ideal. In diesem Bereich wäre fachlich vielmehr ein Spielplatz erforderlich. Daher würde die Umsetzung des planungsrechtlich festgesetzten Spielplatzes zwar die rechnerisch ermittelte Versorgung des Untersuchungsraumes leicht verbessern, aber nur unwesentlich die Spielplatzsituation für die Kinder im Bereich der Drosselstraße ändern.
- In den angrenzenden Untersuchungsräumen sind ausreichend Spielflächen vorhanden, die den Spielflächenbedarf für die Altersgruppe von 12-18 Jahre mit abdecken können. Insbesondere die Spielflächen in den Untersuchungsräumen 125 und 122 sind dabei sehr gut erreichbar, da entlang der Brückenstraße in regelmäßigen Abständen Querungshilfen vorhanden sind.

- Der Kinderspielplatz ist auf einer privaten Grundstücksfläche festgesetzt. Hinsichtlich des Erwerbs und der Herrichtung der Spielflächen stehen im städtischen Haushalt keine Mittel zur Verfügung, zumal die Umsetzung auf Grund der zuvor genannten Gründe fachlich an diesem Standort nicht empfehlenswert ist.

Die im Zusammenhang mit dem Wegfall des Spielplatzes durch die Bezirksvertretung Mitte geforderte Spielkonzeption wurde der BV Mitte durch das zuständige Amt vorgestellt.

Die bisher als Gartenland genutzten rückwärtigen Grundstücksflächen sollen daher einer Nachverdichtung für eine Wohnhausbebauung zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen und der Innenverdichtung sollen hier ausschließlich Einzelhäuser mit max. 1 Wohneinheit errichtet werden können.

Nach dem Bebauungskonzept sind daher 4 Einfamilienhäuser mit 1 Vollgeschoss und max. 1 Wohneinheit vorgesehen. Da die Neubauten mit der vorhandenen Bebauung eine Einheit bilden sollen, ist eine Dachneigung von 25° - 35° in Form von Satteldächern geplant. Die Erschließung der inneren Grundstücke wird über einen privaten befahrbaren Wohnweg erfolgen.

Eine weitere überbaubare Fläche entsteht durch die Verschiebung des Baufensters im rechtsverbindlichen Bebauungsplan entlang der Brückenstraße. Mit der festgesetzten 2 – 3-geschossigen Bebauung, ca. 12 Wohneinheiten und einer Dachneigung von 25° - 35° soll sich diese Bebauung in das bereits vorhandene Bild der Straßenrandbebauung einpassen.

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen, da der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung deutlich bei der Wohnbebauung und den die Wohnfunktion ergänzenden Nutzungen liegen soll. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13 a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. III/3/55.01 "Brückenstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Mit der Anwendung des § 13 a BauGB kann gemäß (2) Nr. 1 § 13 (3) 5.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

Inhaltsübersicht

Begründung zum Beschlussvorschlag

Kurzfassung der Planungsziele

Anlagen

A	Nutzungsplan (Stand: 1. Entwurf) Änderungsvorschläge der Verwaltung
B	Bebauungsplan Nr. III/3/55.01 "Brückenstraße" Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichen- erklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstel- lungen zum Planinhalt 2. Entwurf
C	Bebauungsplan Nr. III/3/55.01 "Brückenstraße" Begründung 2. Entwurf