Anlage:

Stadt Bielefeld

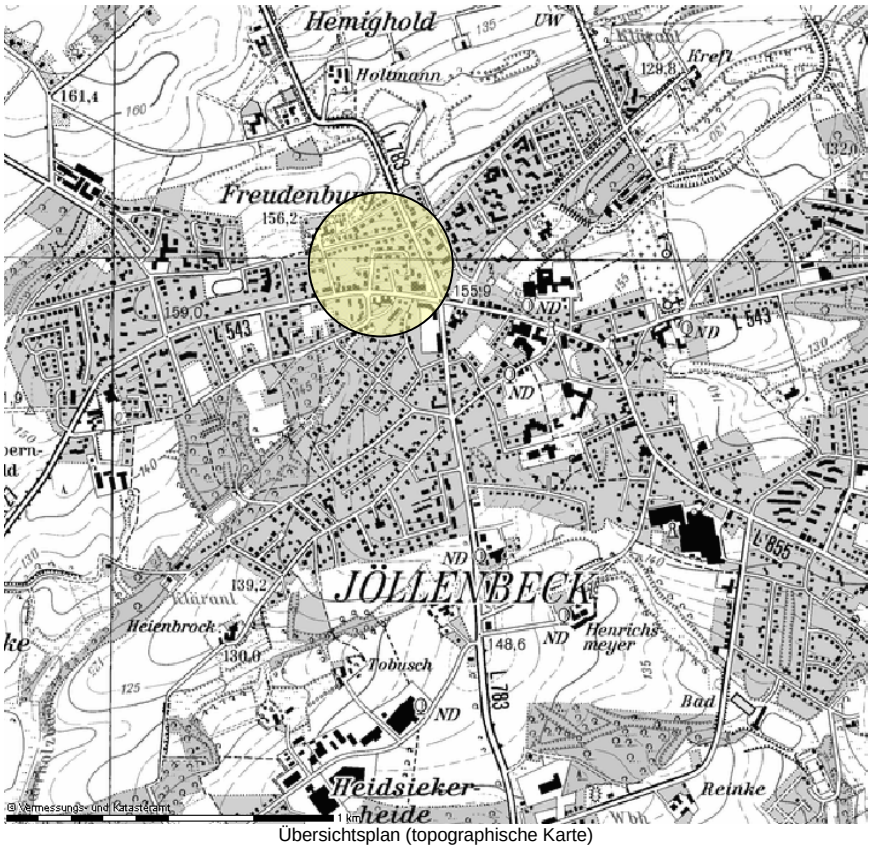
Stadtbezirk Jöllenbeck

Bebauungsplan Nr. II / J 6
„Böckmanns Feld“

1. vereinfachte Änderung

Textliche Festsetzungen
Begründung

-Entwurf-
(Stand Dezember 2009)



Übersichtsplan (topographische Karte)

Bauamt 600.42

Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf

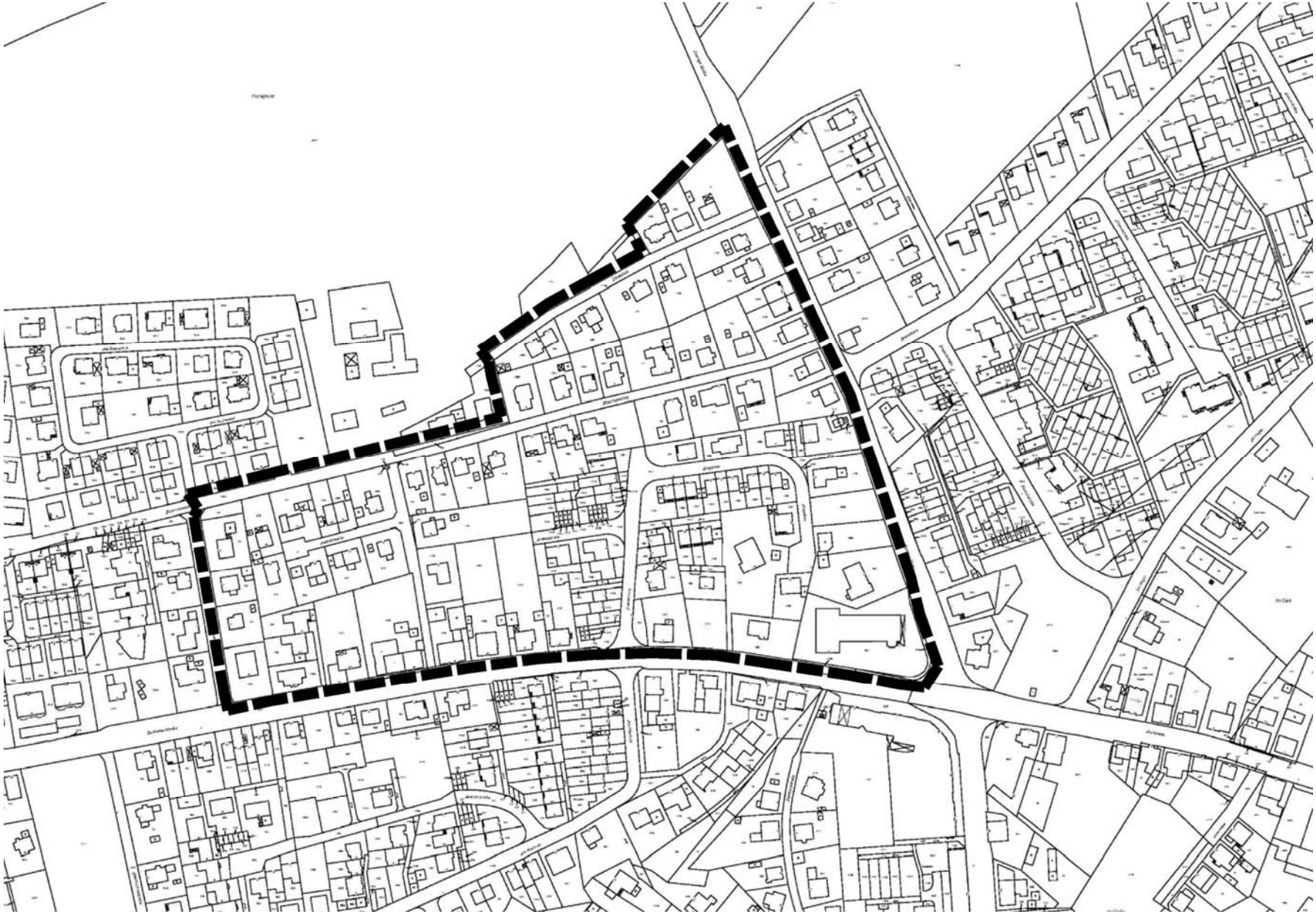
	Seite
Übersichtsplan / Lage im Stadtgebiet	**4**
Inhaltsangabe	**5**

Anlage

Bebauungsplan Nr. II/ J 6 „Böckmanns Feld“ 1. vereinfachte Änderung
-Entwurf- (Stand Dezember 2009)

Abgrenzungsplan, (Verkleinerung)	**6**
Angabe der Rechtsgrundlagen	**7**
Textliche Festsetzungen	**7**
Begründung zum Entwurf der Bebauungsplan- Änderung	**8 - 10**
1. Allgemeines	8
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	8
3. Planungsvorgaben, Planungsrechtliche Grundlagen	9
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Planungsgrundsätze	9 - 10
Städtebauliche Zielsetzung	9
4.1 Belange des Verkehrs	10
4.2 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	10
4.3 Belange des Umweltschutzes	10
5. Kosten	10

Abgrenzungsplan, (Verkleinerung)



Angabe der Rechtsgrundlage

Rechtsverbindliche Fassung

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlage:
§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341)
§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -BauO NW- vom 25. Juni 1962 in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960 und des § 9 (2) BBauG, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I. S. 429).

Fassung der 1. Änderung

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV. NRW S. 644);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel I Gesetzes vom 30.06.2009 (GV. NRW. S. 380).

Textliche Festsetzungen

Rechtsverbindliche Fassung

IV Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baulinien oder Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach § 7 BauNW ausnahmsweise im Bauwich zulässig sind –außer den der Versorgung dienenden untergeordneten Anlagen (z.B. Telefonhäuschen)- sind auf den nicht überbaubare Flächen unzulässig.

Fassung der 1. Änderung

IV Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baulinien oder Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper im selben Baufenster zulässig.

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. II/ J 6 „Böckmanns Feld“
1. vereinfachte Änderung

für das Gebiet östlich der Zangenstraße, westlich der Spenger Straße, nördlich der Beckendorfstraße und südlich der Straße Düsterfeld

-Stadtbezirk Jöllenbeck-

Verfahrensstand: Änderungs- und Entwurfsbeschluss

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgt für das Gebiet östlich der Zangenstraße, westlich der Spenger Straße, nördlich der Beckendorfstraße und südlich der Straße Düsterfeld gemäß § 13 BauGB, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / J 6 "Böckmanns Feld".

Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. vereinfachten Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II / J 6 „Böckmanns Feld“.

Da durch die Änderung / Ergänzung der textlichen Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann dies im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB unter Verzicht auf die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgen.

Parallel zur Durchführung der öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfes gemäß §§ 13, 3 (2) BauGB soll die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13, 4 (2) BauGB erfolgen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes und bestehende Rechtsansprüche

Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes II / J 6 „Böckmanns Feld“ wurde in der Vergangenheit ein Großteil des Plangebietes - bzw. die für eine Neubebauung vorgesehenen Bereiche- weitestgehend umgesetzt.
Im Hinblick auf den Bestandsschutz ist zu bemerken, dass die bereits bestehenden und bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen unberührt bleiben. Dies gilt insbesondere für den seit 1983 bestehenden Nahversorgungsmarkt Beckendorfstraße 8. Für den Nahversorgungsmarkt liegt eine Genehmigung für max. 45 Stellplätze vor. Die Genehmigung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgte über eine Befreiung. Durch die rechtskräftige Baugenehmigung der bestehenden Einzelhandelsnutzung besteht - unabhängig von dieser B-Planänderung- auch zukünftig der Bestandschutz einer entsprechenden Nutzung einschließlich der genehmigten Stellplätze.

3. Planungsvorgaben, Planungsrechtliche Grundlagen

Seit 1970 gilt für das Gebiet östlich der Zangenstraße, westlich der Spenger Straße, nördlich der Beckendorfstraße und südlich der Straße Düsterfeld der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II / J 6 „Böckmanns Feld“, der hier reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) - unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung- festsetzt.

Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 BauNVO (62`) nur *für den durch die Nutzung verursachten Bedarf* und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Da die Festsetzung von Stellplatzen „ohne Bindung an ein Hauptgebäude“ getroffen wurde, können auch ausschließlich Stellplätze innerhalb der Baufenster vorgesehen werden.

Nach den geltenden Bestimmungen dieses Bebauungsplanes in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. Juni 1962 gibt es keine Regelungen im § 11 BauNVO, ab welcher Größenordnung (VK, GFZ –Vermutungsgrenze zur Großflächigkeit) mögliche negative städtebauliche und landesplanerische Auswirkungen für Einzelhandelsbetriebe bestehen.
Auch wenn durch die bestehende WA-Gebietsfestsetzung nur Einzelhandelsbetriebe „Läden“ (Bsp. Lebensmittelmarkt) zulässig sind, die primär der Versorgung des Gebiets dienen, soll im Zuge dieser 1. Änderung zur rechtlichen Klarstellung eine Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 vorgenommen werden.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Planungsgrundsätze

Im Plangebiet sind Bauabsichten bzw. Nutzungsabsichten bekannt geworden, die befürchten lassen, dass ausschließlich größere Stellplatzanlagen oder Garagengebäude innerhalb der festgesetzten Baufenster entstehen.

Soweit ein erhöhter Stellplatzbedarf für den o. g. Nahversorgungsmarkt entsprechend als notwendig nachgewiesen und der Immissionsschutz berücksichtigt würde, wäre bei einer Grundstücksverschmelzung im nördlichen und östlichen Bereich eine Stellplatzerweiterung -innerhalb der festgesetzten Baufenster- auf der heutigen Rechtsgrundlage zulässig.

Die Änderung der textlichen Festsetzung zur Stellplatzanordnung ist erforderlich, da sich in der Praxis zeigt, dass die bisherige Formulierung nicht alle Varianten in der gewünschten Deutlichkeit ausschließt.

Nach den heutigen Festsetzungen des B-Planes J 6 „Böckmannsfeld“ sind Stellplätze wohl auch als „alleinige“ Anlage -innerhalb der Baufenster- zulässig.

Diese mögliche quantitative Verdichtung mit Stellplätzen würde sich negativ auf das Erscheinungsbild im Plangebiet auswirken und somit den bisherigen und zukünftigen Planungszielen entgegenstehen.

Zur besseren Stellplatz-Steuerung bzw. Eingrenzung und zur Sicherung einer qualitätvollen städtebaulichen Entwicklung, soll die Stellplatzfestsetzung dahingehend ergänzt werden, *dass Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO nur in Verbindung bzw. im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper im selben Baufenster zulässig sind.*

4.1 Belange des Verkehrs

Ruhender Kfz-Verkehr

Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.
Stellplätze, Carports und Garagen sind generell innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ergänzend sollen Sie innerhalb der überbaubaren Fläche nur zugelassen werden können, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper im selben Baufenster errichtet werden.

4.2 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Mit der Festsetzung, dass Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig sind, soll eine massive Versiegelung außerhalb der Baufenster -insbesondere im Vorgartenbereich- vermieden werden.

Mit der Ergänzung zur baulichen und räumlichen Verbindung von Stellplätzen, Garagen und dem zugehörigen Hauptgebäude soll die Gestaltungsqualität in diesem Bereich sowie im Straßenraum gestärkt werden.

4.4 Belange des Umweltschutzes

Mit der Änderung der Festsetzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der UVP-Pflicht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Damit sind die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 BauGB gegeben und es kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden.

5. Kosten

Der Bebauungsplan wird vom Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Darüber hinaus gehende Kosten entstehen für die Stadt Bielefeld voraussichtlich nicht.