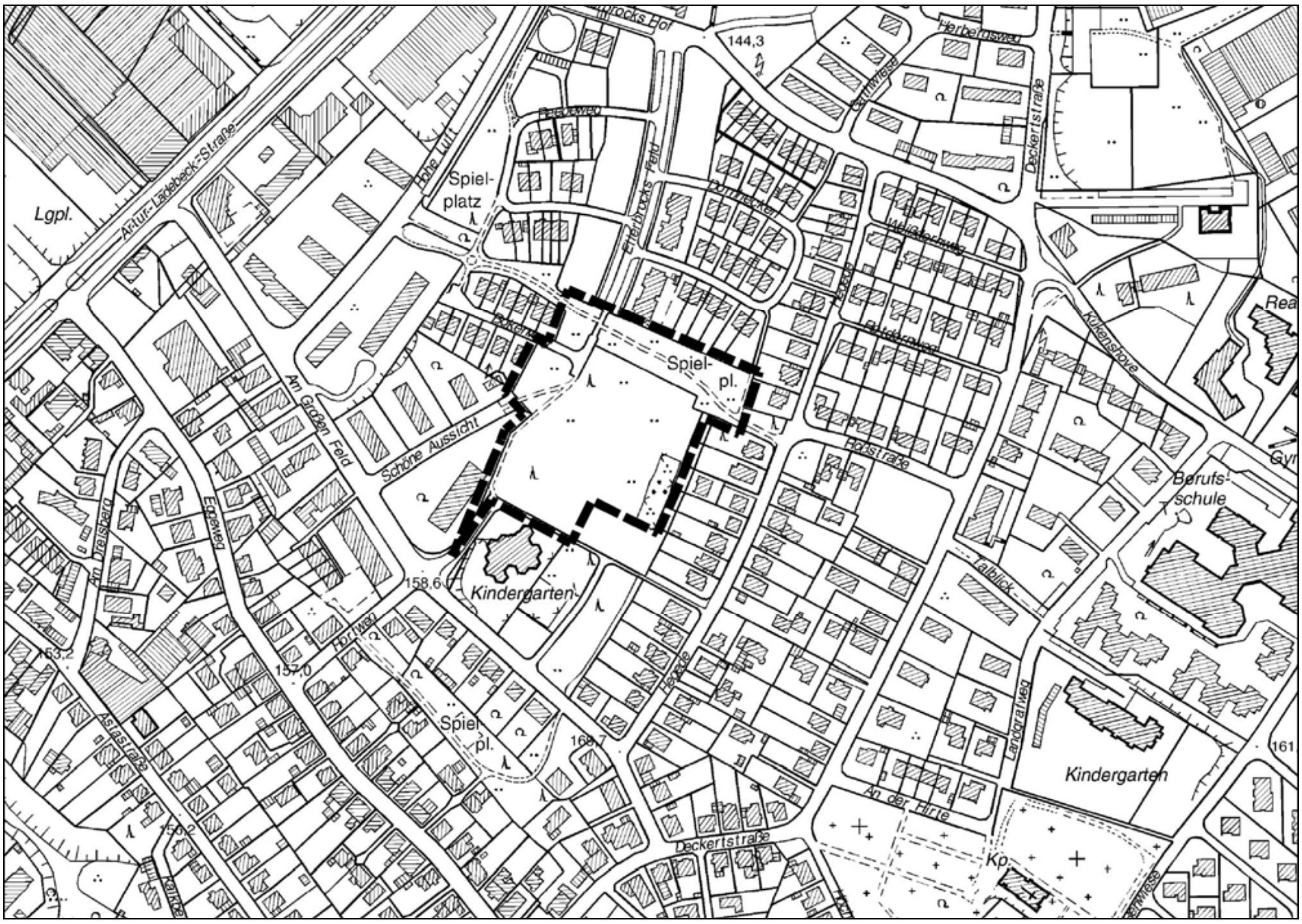
Anlage

B	**1. Änderung des Bebauungsplanes III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ TP 1** • Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung **Aufstellungsbeschluss** **Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

STADT BIELEFELD

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ TP 1

Stadtbezirk:	Gadderbaum
Änderungs-bereich:	Teilfläche des Gebietes südlich Ellerbrocks Feld, nördlich Hortweg / Schöne Aussicht



Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Verfahrensstand:
Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Verfasser:
Stadt Bielefeld
Bauamt – Team 600.41

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1	**Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbereiches**	**3**
2	**Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes / Verfahren**	**3**
3	**Raumordnung und Landesplanung**	**3**
4	**Flächennutzungsplan**	**4**
5	**Situationsbeschreibung**	**4**
6	**Belange des Städtebaus**	**4**
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	5
6.3	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	5
6.4	Gestalterische Aussagen	6
6.5	Denkmalschutz	6
7	**Belange des Verkehrs**	**6**
8	**Belange der Ver- und Entsorgung**	**6**
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	6
8.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	7
8.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	7
9	**Belange der Umwelt**	**7**
9.1	Umweltprüfung	7
9.2	Artenschutz	7
9.3	Immissionsschutz	8
9.4	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	8
10	**Belange der sozialen Infrastruktur**	**8**
11	**Kosten**	**8**

1 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ TP 1 liegt innerhalb der Gemarkung Gadderbaum, Flur 2, umfasst die Flurstücke 1045 tlw., 1081 tlw., 1229 tlw., 1294 tlw. und 1295 tlw.
Der verbindliche Geltungsbereich der Änderung ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.
Der Bebauungsplan besteht gemäß § 9 (8) BauGB aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsplan)
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung und der Gestaltungsplan sind beigefügt.

2 Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes / Verfahrens

Die innerhalb des Änderungsbereiches getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) haben bislang eine Vermarktung der Baugrundstücke nicht zugelassen. Eine Nutzung der Fläche im Sinne eines viergeschossigen Wohnungsbaus lässt sich aufgrund der nicht vorhandenen Nachfragestruktur kaum realisieren.
Aus diesem Grund soll innerhalb des Änderungsbereiches eine Einzel- / Doppelhausbebauung mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise ermöglicht werden. Hierfür besteht an dem Standort eine Nachfrage.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.
Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ TP 1 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert werden.

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

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m² (Plangebiet: rd. 1,5 ha).
- 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 handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Fläche im Innenbereich ist von vier Seiten umbaut.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet mit guten Anbindungsmöglichkeiten an vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie der überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umgebungsbebauung bietet sich der Bereich für die Weiterentwicklung zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern besonders an.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt für den Änderungsbereich „Wohnbaufläche“ dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Eine Änderung der Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) ist mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ TP 1 nicht vorgesehen.

5 Situationsbeschreibung

Der seit 1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/GA 1.1 „Ellerbrocks Feld“ TP 1 bildet die Grundlage zur Erschließung und Bebauung von ca. 80 Einzel- und Doppelhäusern sowie von Geschosswohnungsbau. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach BauNVO mit einer drei- bis viergeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt, die einen Quartiersplatz umfassen sollte unter dem gleichzeitig eine Tiefgarage für den ruhenden Verkehr vorgesehen war.
Dabei sollte die Straße Ellerbrocks Feld mit dem Hortweg im Süden verbunden werden, eine Durchfahrbarkeit für den motorisierten Verkehr aber ausgeschlossen werden.
Im nördlichen Umfeld des Änderungsbereiches ist eine vergleichbare Bauweise festgesetzt, die zum Teil zur Ausführung gekommen ist. Nordwestlich des Änderungsbereiches setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise für eine zweigeschossige Bebauung als Einzel- und Doppelhäuser in einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) nach BauNVO fest.
Diese Art der Bebauung findet sich auch dem Grunde nach östlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an der Straße Hegede.
Prägend für den Änderungsbereich ist der im Osten und Norden verlaufende Grünzug, der einerseits das Gebiet gliedert und andererseits eine Trennung / einen Abstand zu den vorhandenen Baugrundstücken im Osten herstellt.
Südwestlich / westlich des Änderungsbereiches befindet sich Geschosswohnungsbau, der teilweise modernisiert worden ist.
Südlich des Änderungsbereiches liegt ein Kindergartenstandort, der vom Hortweg aus erschlossen wird.

6 Belange des Städtebaus

Das bislang dem Bebauungsplan unterliegende städtebauliche Konzept des Quartiersplatzes ist zugunsten einer Schleifenerschließung für die zu bildenden Baugrundstücke aufzugeben. Der Platz und die damit verbundene mehrgeschossige Bebauung sind nicht zu realisieren/umzusetzen.
Es sind in dem Änderungsbereich auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption 15 Einzelhausgrundstücke und 6 Doppelhaus(-hälften-)grundstücke möglich.

Die den Änderungsbereich im Norden und Osten begrenzenden Grünflächen werden unverändert in den Änderungsbereich aufgenommen. Die damit verbundenen Fuß- und Radwege bleiben für das Erschließungssystem somit erhalten. Eine Fahrverbindung für den motorisierten Verkehr in Richtung Hortweg (Kindergartenstandort) ist weiterhin nicht vorgesehen. Die Wegeverbindung zwischen Hortweg und Hegede nördlich des Kindergartenstandortes bleibt erhalten.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele der Änderung des Bebauungsplanes sollen folgende Festsetzungen getroffen werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der Nutzung soll weiterhin die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gelten, da der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung deutlich bei der Wohnbebauung liegen soll.
Dabei wird die Zulässigkeit der Nutzungen entsprechend den heute für das Gebiet geltenden Festsetzungen übernommen.

Es sollen allgemein zulässig sein:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise sollen zulässig sein:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sollen sein:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. In dem Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß wird die zulässige Geschossflächenzahl mit einem Höchstmaß von 0,8 festgesetzt.

In dem Plangebiet wird insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Für das WA-Gebiet erfolgt zusätzlich noch eine Beschränkung auf die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäuser.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit zusammenhängenden Baufenstern/“Bauteppichen“ mit einer Tiefe von 14 m für die Bauzwecke ausreichend großzügig dimensioniert.

Die Stellung der Gebäude wird so gewählt, dass solarenergetische Aspekte Berücksichtigung finden. Damit wird eine optimale passive wie aktive Solarenergienutzung ermöglicht.

6.3 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Es wird eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit sowie eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m bei einer maximal zulässigen Firsthöhe von 13,00 m innerhalb des Gebietes festgesetzt.
An der Nordseite des Änderungsbereiches soll zum angrenzenden Grünzug zusätzlich eine davon abweichende Festsetzung getroffen werden. Hier sollen sog. Stadtvillen errichtet werden. Diese Art der Bebauung würde mit den nördlich des Grünzuges vorhandenen großvolumigeren Gebäuden korrespondieren und aufgrund der Topografie des Geländes mit der dortigen „Tallage“ nicht zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke führen.
Hier ist eine offene Bauweise mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit beabsichtigt. Dabei soll die Höhenentwicklung durch die zulässige Dachneigung der Zeltdächer mit 20° - 30° Neigung ge-

regelt werden. Die maximal zulässige Traufhöhe soll bei den zwei Vollgeschossen 7,00 m und die maximal zulässige Firsthöhe- / Gebäudehöhe 10,00 m betragen.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden. Dabei wird die Anzahl in dem WA-Gebiet auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhauseinheit) beschränkt. Das Ziel für eine solche Beschränkung der Wohneinheiten ist die damit verbundene Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken und die Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Planbereich. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass sich in dem Gebiet ausschließlich eine Entwicklung im Sinne des „Einfamilienhausbaus“ vollzieht.

6.4 Gestalterische Aussagen

Die baugestalterischen Festsetzungen auf der Grundlage der BauO NRW werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/9a 1.1 Teilplan 1 „Ellerbrocks Feld“ auch für das Änderungsgebiet vorgesehen. Somit kann die ursprünglich beabsichtigte gestalterische Kontinuität in dem Gebiet gewährleistet werden.
Die baugestalterischen Festsetzungen sollen sich beziehen auf:

- Dachneigung
- Dachform
- Sockelhöhen
- Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen
- Material für Fassaden, Dächer
- Werbeanlagen.

6.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.
Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

7 Belange des Verkehrs

Innerhalb des Änderungsbereiches soll die geplante 6,00 m breite Schleifenerschließung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Es verbleibt bei der Anbindung der Erschließung nach Norden an die Straße Ellerbrocks Feld.
Zum Hortweg im Süden soll eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg vorgesehen werden. Eine verkehrliche Verbindung aus dem Änderungsbereich heraus in Richtung der Straße Schöne Aussicht ist nicht vorgesehen.
Die Wegeverbindungen innerhalb der Grünzüge im Norden und Osten bzw. südlich des Änderungsbereiches sind von der Änderungsplanung nicht berührt.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist nach heutigem Kenntnisstand an das öffentliche Trinkwassernetz anzuschließen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes.
Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden.

Durch die Vorhabenplanung ergibt sich im Mittel ein Anspruch von 48 m³/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind. Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

8.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes soll in Trennkanalisation erfolgen.
Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Entsorgungsnetz in der Straße Ellerbrocks Feld um in Richtung des nördlich des Änderungsbereiches liegenden Regenrückhaltebeckens zu entwässern.
Innerhalb des Änderungsbereiches sind im Süden Durchleitungsrechte auf privaten Grundstücken für die öffentliche Entwässerungsleitung aus Richtung Süden zur Straße Am Großen Feld zu berücksichtigen.

8.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann mit Elektrizität versorgt werden.
Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.
Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann 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, da mit der Planung der Umweltzustand des rechtskräftig überplanten Gebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.
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.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

9.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (SAP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen.
Im weiteren Verfahren wird für das Plan- und Untersuchungsgebiet noch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

9.3 Immissionsschutz

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch nicht störende Nutzungen geprägt. Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Wohngebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten.
Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus.
Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nutzung eine geeignete Ergänzung zu der benachbarten Wohnnutzung geschaffen.

9.4 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.
Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben. Der Änderungsbereich ist diesbezüglich bereits untersucht worden.
Mit der Planung ist eine Innenentwicklung mit Wohnbebauung vorgesehen. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß der geplanten Wohnbebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt.

Belange des Gewässerschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

10 Belange der sozialen Infrastruktur

Die Auswirkungen der Planung auf den Grundschulbezirk und den öffentlichen Spielplatzbedarf sind im weiteren Verfahren noch zu prüfen.
Da es sich bei der Planung lediglich um eine Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, verbunden mit einer Reduzierung der in dem Gebiet zu erwartenden Wohneinheiten gegenüber der bislang rechtskräftigen Planung handelt, ist zunächst von keinen veränderten Ansprüchen an die soziale Infrastruktur auszugehen.

11 Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Die Projektentwicklung bezieht sich dabei auf im Eigentum des Projektträgers stehende Flurstücke.
Der Projektträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.
Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Die Entwicklung des Plangebietes soll in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Projektträger und der Stadt Bielefeld parallel zum weiteren Bauleitplanverfahren bis zum Satzungsbeschluss geregelt werden.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechtes die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.