

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	13.01.2011	öffentlich
Bezirksvertretung Schildesche (nachrichtlich)	20.01.2011	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	25.01.2011	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/12.00 "Drögestraße" für das Gebiet der geplanten Privatstraße zwischen der Wendeanlage an der westlichen Einsteinstraße und nördlich der Albert-Schweitzer-Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Mitte -

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes

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

./.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/1/12.00 "Drögestraße" für das Gebiet der geplanten Privatstraße zwischen der Wendeanlage an der westlichen Einsteinstraße und nördlich der Albert-Schweitzer-Straße ist gemäß §§ 1 und 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern (1. Änderung). Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan M. = 1:500 in blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und bis wann Äußerungen hierzu möglich sind.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nicht. Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Begründung:

Verfahren

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, für Maßnahmen der Innenentwicklung ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/12.00 „Drögestraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt werden.

Statt der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB soll gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben werden, sich über die Planung zu unterrichten und sich hierzu zu äußern.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplan-Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/12.00 „Drögestraße“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan

Der seit dem 22.04.2003 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. II/1/12.00 „Drögestraße“ setzt den Bereich der 1. Änderung als private Verkehrsfläche fest. Zudem ist die Privatstraße als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger sowie mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt. Durch diese Privatstraße sollen die beidseitig festgesetzten überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes erschlossen werden.

Der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/1/12.00 „Drögestraße“ wurde, insbesondere im Bereich der Albert-Schweitzer-Straße, mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/47.00 „Wohnquartier Heisenbergweg“ -Teilplan II- (rechtskräftig seit 13.08.2007) überplant. Inhalt dieser Überplanung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Rückbau und die Privatisierung der bisher öffentlichen Verkehrsfläche und Grünfläche an der Albert-Schweitzer-Straße sowie die Schaffung zusätzlicher privater Stellplätze.

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/12.00 „Drögestraße“ ist von der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. II/1/47.00 „Wohnquartier Heisenbergweg“- Teilplan II- nicht betroffen.

Örtliche Gegebenheiten

Die in dem Bebauungsplan Nr. II/1/12.00 „Drögestraße“ festgesetzten Planungsziele wurden in dem Umgebungsbereich der geplanten 1. Änderung bisher nur auf den überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes östlich der geplanten Privatstraße und der privaten Grünfläche nördlich der Albert-Schweitzer-Straße umgesetzt (Wohnhäuser Albert-Schweitzer-Straße Nr. 48a / 48b / 48c und 48d). Für die Genehmigung dieser Vorhaben wurde eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung bzw. Verschiebung des südlichen Baukörpers aus den Baugrenzen erteilt. Die Erschließung der Gebäude erfolgt bebauungsplankonform über die Albert-Schweitzer-Straße und fußläufig über einen im Bebauungsplan Nr. II/1/47.00 „Wohnquartier Heisenbergweg“ -Teilplan II- festgesetzten privaten Fußweg westlich der privaten Grünfläche. Für den Nachweis eines Teils des Stellplatzbedarfs wurden vier private Stellplätze im Bereich des

Wendehammers am westlichen Ende der Einsteinstraße, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/1/12.00 „Drögestraße“ ausgebaut.

Die Befreiung konnte erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden und die Abweichungen städtebaulich, auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen, vertretbar waren.

Die weiteren, baulich noch nicht umgesetzten überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebiets sowie die Trasse der ebenfalls noch nicht realisierten Privatstraße sind zurzeit mit Bäumen und Sträuchern bestandenes Brachland oder werden gärtnerisch genutzt.

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/12.00 „Drögestraße“ und Planungsziele

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/12.00 „Drögestraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine abschnittsweise Realisierung der festgesetzten Privatstraße zwischen der Albert-Schweitzer-Straße und der Einsteinstraße geschaffen werden.

Die Planänderung ist erforderlich, da die beiden nördlichen überbaubaren Flächen westlich der Privatstraße nur über die Privatstraße erschlossen werden können. Eine gesamthändige Herstellung der Privatstraße durch alle betroffenen Grundstückseigentümer war bisher nicht möglich, da die hier notwendige einvernehmliche Lösung nicht herbeigeführt werden konnte.

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. II/1/12.00 „Drögestraße“ hat für die noch zu erstellende Privatstraße keine Festsetzung darüber getroffen, ob die Zufahrt von der Einsteinstraße oder der Albert-Schweitzer-Straße aus erfolgen soll.

Vor dem Hintergrund, dass in Bebauungsplänen mit der Festsetzung von Verkehrsflächen unterschiedlicher Art wie z.B. öffentlicher oder privater Verkehrsflächen nur die Art der Bodennutzung und deren Flächenbedarf, nicht aber verkehrsregelnde oder verkehrslenkende Maßnahmen wie z.B. Einbahnstraßen bestimmt werden können, war eine Festsetzung der Zufahrt nicht vorgesehen und möglich.

In dem Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/12.00 „Drögestraße“ war in dem Bebauungsplan- Entwurf, der nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Mitte am 09.12.1999 und der Bezirksvertretung Schildesche am 09.12.1999 und 20.01.2000 durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 25.01.2000 beschlossen wurde und vom 08.05.2000 bis 08.06.2000 offen gelegen hat, eine private Stellplatzanlage mit acht Stellplätzen an dem Wendehammer der westlichen Einsteinstraße vorgesehen. Diese Stellplatzanlage sollte aufgrund ihrer räumlichen Lage von der Einsteinstraße aus erschlossen werden.

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes wurde von den Eigentümern der Reihenhäuser Albert-Schweitzer-Straße 24-32 angeregt, eine sinnvolle Bodenordnung im Bereich der Einsteinstraße zu ermöglichen und im Bebauungsplan Ersatzflächen für Garagen für die Eigentümer der Flurstücke 763 und 762 zu berücksichtigen (Ifd. Nr. 2.2.). Zudem wurde angeregt, die Stellplätze für die fünf geplanten Gebäude nördlich der Albert-Schweitzer-Straße ausschließlich über die Albert-Schweitzer-Straße bzw. von der Albert-Schweitzer-Straße über die private Stichstraße zu erschließen. Eine Durchfahrt für Pkw zur Einsteinstraße sollte nicht möglich sein (Ifd. Nr. 2.3).

Mit dem Satzungsbeschluss wurden diese Anregungen ganz bzw. teilweise berücksichtigt und die Anordnung der privaten Stellplätze dahingehend geändert, dass vier Stellplätze an dem Wendehammer aufgrund ihrer räumlichen Lage von der Einsteinstraße aus erschlossen werden können und die weiteren privaten Stellplätze für die geplanten Gebäude an der Privatstraße nur von der Albert-Schweitzer-Straße oder der Privatstraße erschlossen werden können. In den diesbezüglichen Stellungnahmen der Verwaltung wurden folgende Abwägungsvorschläge formuliert:

Zur lfd. Nr. 2.2

Im Bereich der Wendeanlage am Ende der Einsteinstraße sind vier Stellplätze vorgesehen. Diese Fläche könnte im Rahmen eines Umlegungsverfahrens den Grundstückseigentümern der Flurstücke 763 und 762 als Ersatzfläche angeboten werden.

Garagen sind hier aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

Der Anregung wird teilweise stattgegeben.

Zur lfd. Nr. 2.3

Die Anordnung der Stellplätze im Bereich der privaten Stichstraße wurde gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf so geändert, dass alle Stellplätze unmittelbar von der Albert-Schweitzer-Straße bzw. der privaten Stichstraße erschlossen sind.

Die Privatstraße soll durch bauliche Maßnahmen (Poller o. ä.) von der Einsteinstraße abgebunden werden.

Der Anregung wird stattgegeben.

Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung wurde von Seiten des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses und des Rates der Stadt Bielefeld zum Satzungsbeschluss entsprechend gefolgt.

Das bezüglich des in der Stellungnahme der Verwaltung zur lfd. Nr. 2.2 als Option genannte Umlegungsverfahren ist nicht erfolgt, die vier von der Einsteinstraße aus erschließbaren privaten Stellplätze sind aufgrund der Eigentumssituation zwischenzeitlich den bereits erstellten Gebäuden Albert-Schweitzer-Straße Nr. 48 a-d zugeordnet worden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/12.00 „Drögestraße“ ist beabsichtigt, durch die Festsetzung eines Streifens privater Grünfläche auf der nördlichen Hälfte der geplanten Privatstraße, die nur durch Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge überfahren werden darf, eine Erschließung des nördlichen Baufensters westlich der Privatstraße über die Einsteinstraße zu ermöglichen und gleichzeitig eine durchgehende Anbindung der Albert-Schweitzer-Straße an die Einsteinstraße zu verhindern. Diese Maßnahme kann durch eine Schranke oder mit Pollern begleitet werden.

Hierdurch kann der obere Abschnitt der Privatstraße auch ohne abschließende Einigung der betroffenen Eigentümer realisiert und das Planungsziel einer Bebauung dieses Bereiches teilweise umgesetzt werden.

Die zusätzliche Belastung der Anwohner durch den Quell- und Zielverkehr für die Erschließung des nördlichen Baufensters an der Privatstraße von der Einsteinstraße aus wird von Seiten der Verwaltung für vertretbar gehalten.

Weiteres Verfahren

Im weiteren Verfahren soll die genaue Lage der geplanten, für die Öffentlichkeit nicht überfahrbaren privaten Grünfläche konkretisiert werden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/12.00 „Drögestraße“ werden die Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereiches ersetzt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

- A: Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches der 1. Änderung (im Original M.= 1:500)
- B: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/1/12.00 „Drögestraße“ mit Darstellung des Änderungsbereiches