

Anlage

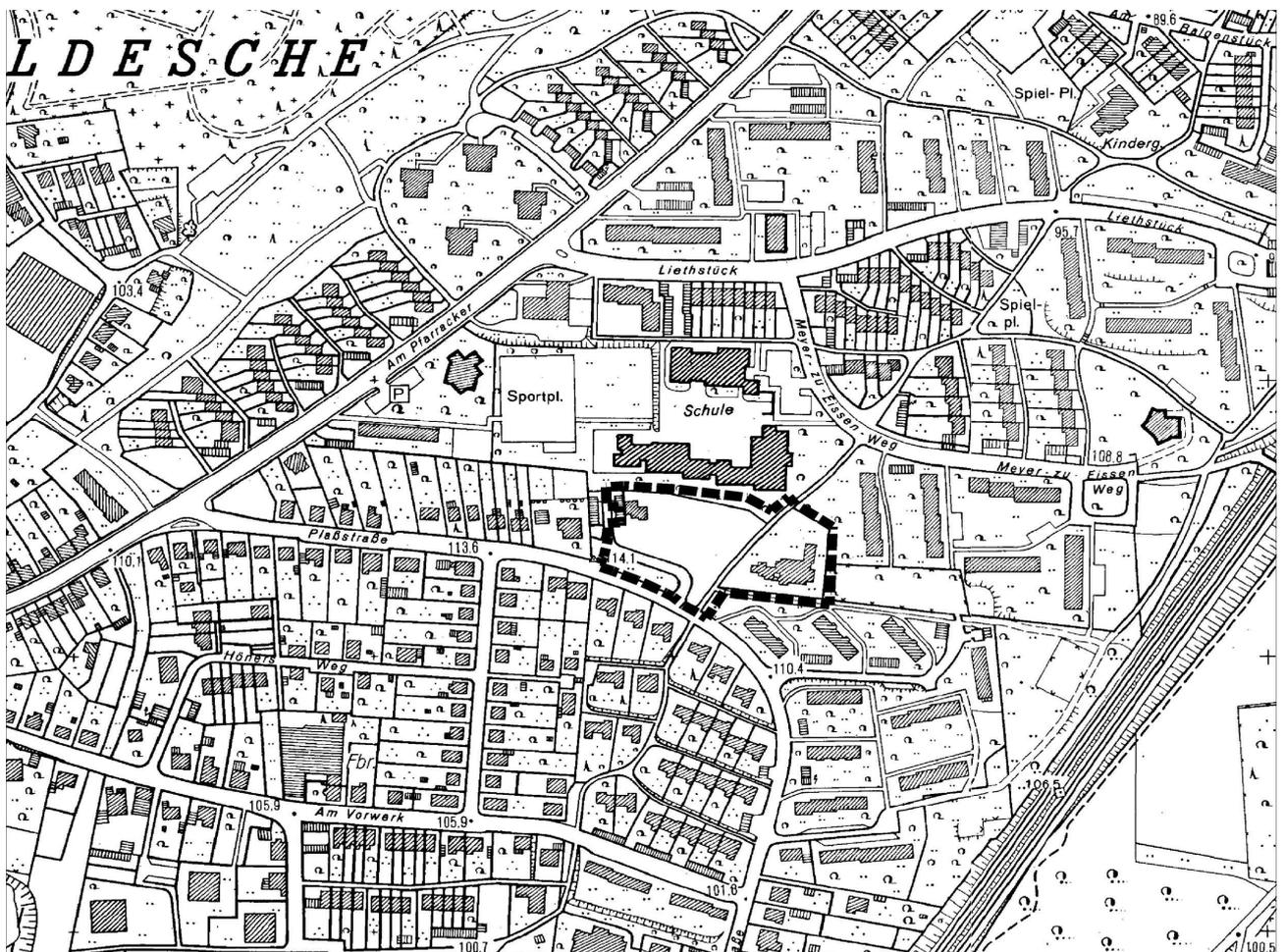
B	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Pläßstraße“ <ul style="list-style-type: none">• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung Aufstellungsbeschluss
----------	---

STADT BIELEFELD

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Pläßstraße“

Stadtbezirk: Schildesche

Plangebiet: Teilfläche des Gebietes nördlich der Pläßstraße / südlich der Pläßschule



Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

**Verfasser:
Stadt Bielefeld Bauamt – 600**

B 2

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

INHALTSVERZEICHNIS

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Pläßstraße“ liegt innerhalb der Gemarkung Bielefeld, Flur 54 und umfasst die Flurstücke 830, 835, 845, 1267, 1268, 1667 und 1674.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Plangebietsgröße beträgt 0,89 ha.

2 Anlass und Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes / Verfahren

Da in dem Gebiet kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung kirchlicher und sonstiger Gemeinbedarfsnutzungen sowie der Buswendeschleife bzw. der öffentlichen Verkehrsflächen besteht, sollen die betroffenen Flurstücke einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Auf den Flurstücken beabsichtigt der Ev. Kirchenkreis Bielefeld die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit insgesamt rd. 50 Wohneinheiten. Dabei ist ein Angebot von unterschiedlichen Wohnungsgrößen in der Hauptsache als Mietwohnungsbau als 2-Raum- bis 5-Raumwohnung in sechs Gebäuden vorgesehen. Das Konzept sieht vor, auf verschiedene Bedürfnisse am Wohnungsmarkt eingehen zu können und Raum für das Singlewohnen ebenso anzubieten wie für Familien.

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. II/2/23.02 „Wohnen an der Pläßstraße“ 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.
- 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: FFH-Gebiete / Europ. Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen (hier: Fläche im Innenbereich, die an vier Seiten umbaut ist). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 unterhalb von 20.000 m² (Plangebiet: rd. 0,89 ha).

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist entsprechend der Nutzung Gemeinbedarfsfläche (Kirche) dargestellt. Die Gemeinbedarfsdarstellung setzt sich nach Norden in dem Bereich der Pläßschule fort.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Neuaufstellung nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (von „Fläche für den Gemeinbedarf: Kirche“ in „Wohnbaufläche“).

5 Situationsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Plaßstraße“ befindet sich mit einem Teilbereich im Süden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.00.

Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan Nr. II/2/23.00 in diesem Teilbereich durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. II/2/23.02 „Wohnen an der Plaßstraße“ zu überplanen und bei dessen Rechtskraft in dem Teilbereich zu ersetzen.

Der seit 1965 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/2/23.00 setzt für den Geltungsbereich innerhalb der Wohnbebauung eine Nutzung mit der Zweckbestimmung „Kirche, Pfarrhaus, Gemeindehaus“ fest.

Innerhalb des Plangebietes / Grundstückes des Ev. Kirchenkreises Bielefeld befindet sich im Osten noch das Gebäude des ehemaligen Pfarrhauses, an das baumbestandene Freiflächen anschließen. Die Nutzung ist aufgegeben worden. Das noch bestehende Gebäude soll abgebrochen werden. Die Freiflächen haben sich nach dem Abriss des Kirchengebäudes und des Gemeindehauses ergeben. Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich Wohngrundstücke. Im Osten handelt es sich dabei um dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, während meist zweigeschossige Einzel- und Doppelhausgrundstücke anschließen, die durch eine Gemeinschafts-Stellplatzanlage von dem Plangebiet getrennt sind.

Südlich des Plangebietes / der Plaßstraße befinden sich eingeschossige Wohngebäude.

Nördlich des Plangebietes schließt das Grundstück der Plaßschule an.

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine öffentliche Verkehrsfläche, die als Buswendeschleife genutzt wird bzw. der Erschließung privater Stellplatzanlagen dient.

Zudem verläuft in der Mitte des Plangebietes als Verbindung zwischen der Plaßstraße und dem Meyer-zu-Eissen-Weg ein öffentlicher Fußweg.

6 Belange des Städtebaus

Es sind verschiedene Gebäudetypen vorgesehen, die eine maximale Dreigeschossigkeit nicht überschreiten und dabei die Höhe von rd. 13,00 m Firsthöhe entsprechend der östlich anschließenden Bebauung aufnehmen.

Zur Plaßstraße hin sind dabei kürzere Gebäudetypen vorgesehen, wobei im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes längere Gebäudetypen Platz finden sollen.

Da die Fläche im Selbstbehalt des Ev. Kirchenkreises Bielefeld bleibt, kann hier eine Quartiersentwicklung erfolgen, die auch hochbaulich die städtebaulich favorisierte Idee einer Gruppierung von Baukörpern zu einem Ensemble unterstützt.

Insgesamt sollen um die Baukörper Gemeinschaftsflächen als Garten- und Freiflächen entstehen, die für die Bewohner zugänglich und nutzbar sein sollen.

Dabei wird das vorhandene Wegesystem integriert, so dass eine Öffnung des Standortes weiterhin gewährleistet ist.

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

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.

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 Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die o.g. Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um einen durch das Änderungsgebiet ggf. verursachten Zu- und Abgangsverkehr zu minimieren. Dieses gilt dem Schutz der umgebenen Wohnbebauung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsflächen, die den Charakter von Anliegerstraßen haben.

Innerhalb des Gebietes sollen Räume für freie Berufe deshalb auch nur in dem sich aus § 13 BauNVO ergebenden untergeordneten Umfang zulässig sein.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Bei dem Maß der baulichen Nutzung ist für die Bebauung eine offene Bauweise mit einer maximalen Dreigeschossigkeit beabsichtigt. Dabei soll die Höhenentwicklung durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt werden.

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 bestimmt. Eine Überschreitung für Stellplätze bzw. deren Zufahrten ist zulässig.

6.3 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Firsthöhe / Gebäudehöhe wird in Abhängigkeit zu der Festsetzung der Maximalgeschossigkeit und der zulässigen Dachform / -neigung (geneigtes Dach sowie Flachdach) mit 13,00 m bzw. 10,00 m festgesetzt. Dabei ist eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten o.ä. zulässig.

6.4 Gestalterische Aussagen

Baugestalterische Festsetzungen sollen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW auf die Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung beschränkt werden.

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

Die Fahrerschließung soll ausschließlich durch eine Anbindung über einen privaten Anliegerweg (private Verkehrsfläche) an die Plaßstraße erfolgen. Innerhalb des Plangebietes ist ein Wendebereich vorgesehen, der ausreichend für das Befahren mit einem Müllfahrzeug dimensioniert ist.

Der ruhende Verkehr soll auf ebenerdigen Stellplätzen im Plangebiet untergebracht werden.

Die öffentliche Fuß- und Rad-Wegeverbindung zwischen der Pläßstraße und dem Meyer-zu-Eissen-Weg bleibt in ihrer Lage und Funktion erhalten.

Die im Plangebiet heute vorhandene Buswendeschleife wird nicht mehr benötigt, so dass diese Verkehrsfläche überplant werden kann. Südlich des Plangebietes befindet sich unmittelbar an der Pläßstraße die Haltestelle des ÖPNV. Die Fahrten von und zu der Pläßschule erfolgen über den Meyer-zu-Eissen-Weg.

Die Erreichbarkeit der westlich des Plangebietes vorhandenen Gemeinschaftsstellplätze / Carports über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche mit Anschluss an die Pläßstraße bleibt unverändert bestehen.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist nach heutigem Kenntnisstand an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Durch die Planung 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 soll über das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a Landeswassergesetz NRW ergänzt bzw. konkretisiert diesen bundesrechtlichen Grundsatz.

Es besteht grundsätzlich keine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG), da das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Die Darstellung der grundsätzlichen Entwässerung des Plangebietes erfolgt im weiteren Planverfahren.

8.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung / Klimaschutz / Energieeffizienz

Das Plangebiet kann mit Elektrizität und Gas versorgt werden.

Über eine für den Neubaubereich eigenständige Raumwärmeversorgung durch ein Nahwärmekonzept z.B. im Sinne eines Blockheizkraftwerkes ist im weiteren Verfahren zu entscheiden.

Um auch aus energetischer Sicht eine gute Besonnung der geplanten Gebäude in dem Plangebiet sicher zu stellen und so eine optimale Möglichkeit von Sonnenenergienutzung zu gewährleisten, sollen die neuen Gebäude

- in offener Bauweise,
- mit einer Firsthöhe / Gebäudehöhe von maximal 13 m bzw. 10 m,
- mit der Firstrichtung in Ost-West-Richtung.

vorgesehen werden.

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 (UVP) 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 Neuaufstellung 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.

Dieses gilt auch für die für eine Bebauung vorgesehene Fläche mit ihrem Baum- und Strauchbestand.

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 Nachnutzung eine geeignete Ergänzung zu der benachbarten Wohnnutzung geschaffen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Pkw-Stellplätze werden an der umliegenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes die vorgegebenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nach heutigem Kenntnisstand nicht überschritten.

Im weiteren Verfahren sind die ggf. notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der östlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 200 m verlaufenden Eisenbahnstrecke noch zu prüfen.

Immissionsschutz hinsichtlich des Straßenverkehrslärms der Pläßstraße ist nach heutigem Kenntnisstand nicht notwendig.

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.

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

10.1 Grundschule / Kindertagesbetreuung

Die Auswirkungen der Planung auf die Grundschulversorgung der Plafschule sind im weiteren Verfahren noch zu prüfen.

Bei einer vollständigen Inanspruchnahme der Flächen für eine Neubebauung innerhalb des Plangebietes ist mit folgenden Bevölkerungszahlen bezüglich des Bedarfes an Kindertagesplätzen zu rechnen:

50 Wohneinheiten x 3 Bewohner = 150 Einwohner,

150 Einwohner x rd. 20% = 30 Bewohner im Alter von 0 – 6 Jahren,

hiervon rd. 55% = 17 Bewohner im Alter von 3 – 6 Jahren.

Da der Zeitpunkt des Baus und des Bezuges der Wohneinheiten noch unklar ist, muss der Bedarf an Betreuungsplätzen zu einem späteren Zeitpunkt überprüft werden.

10.2 Spielfläche

Es sind ca. 50 Wohneinheiten möglich. Unter Berücksichtigung, dass nicht alle Wohnungen für Familien geeignet sind, ergibt sich perspektivisch ein zusätzlicher Spielflächenbedarf von rd. 240 m². Aufgrund der in der Nähe des Plangebietes nördlich und östlich gelegenen Spielplätze ist es aus wirtschaftlicher Sicht nicht notwendig, einen zusätzlichen Spielplatz im Planungsgebiet auszuweisen.

Der Bedarf kann durch einen vom Investor zu leistenden Betrag zur Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes kompensiert werden.

11 Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden.

Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag wird zurzeit vorbereitet.

Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

B 11

Bielefeld, im September 2011