

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	24.11.2011	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	06.12.2011	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III/3/32.00 (Gebiet Albrechtstraße/ Bahngelände / Buddestraße/ August-Bebel-Straße) für die Teilfläche des Gebietes südlich der Buddestraße, westlich der Walther-Rathenau-Straße östlich der August-Bebel-Straße
- Stadtbezirk Mitte -

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

./.

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

./.

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

Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens durch den Stadtentwicklungsausschuss am 17.05.2011 (TOP 21.2 öff.) nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 05.05.2011 (TOP 10 öff.), Drucksachen-Nr. 2351/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 für die Teilfläche des Gebietes südlich der Buddestraße, westlich der Walther-Rathenau-Straße östlich der August-Bebel-Straße wird mit der Begründung gemäß §§ 2 (1), 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Text und Begründung einschließlich Umweltbericht sind für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung ist durch private Bauabsichten begründet. Die Projektträger haben 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. Die Bebauungsplanteilhebung wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Auf der Grundlage der Planaufhebung werden keine städtebaulichen Maßnahmen veranlasst, welche Kosten für die Stadt Bielefeld zum gegenwärtigen Zeitpunkt erwarten lassen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

zu 1.), 2.)

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.05.2011 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 05.05.2011 den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 06.06.2011 bis einschließlich 10.06.2011 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 16.06.2011 statt. Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind nach Themenbereichen geordnet in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage A der Vorlage wiedergegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte vom 01.06.2011 bis 15.07.2011. Nach Auswertung der Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde der Entwurf für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 erarbeitet.

Der Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 (2) BauGB parallel zur Offenlage.

Kurzfassung der Planungsziele

Erforderlichkeit der Teilaufhebung

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung in der Vergangenheit innerhalb des Gebietes südlich der Buddestraße / westlich der Walther-Rathenau-Straße, östlich der August-Bebel-Straße und der dadurch entstandenen Nutzungsstruktur in dem Gebiet, zeigt der Teilbereich deutliche Abweichungen zu den ursprünglich für diesen Bereich getroffenen Festsetzungen, welche ein Gewerbegebiet zum Inhalt haben. Neuere Anträge von betroffenen Grundstückseigentümern auf Nutzungsänderung z.B. zum Zwecke des Ausbaus der Wohnnutzung mussten in der Vergangenheit aufgrund der grundsätzlichen Unzulässigkeit von betriebsungebundenem Wohnen abschlägig beurteilt werden.

Der über die Jahre in dem Gebiet verfestigten mischgebietstypische Nutzung mit Kleingewerbe und überwiegender Wohnnutzung soll mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 aus dem Jahr 1964 in dem Teilbereich zugunsten einer zukünftig ausschließlichen Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich) entsprochen werden.

Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist somit zukünftig im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes im Einzelfall nach § 34 BauGB zu prüfen. Sind alle im § 34 BauGB benannten Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt, so sind Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

Der Bereich für die Teilaufhebung umfasst eine Fläche von rd. 0,9 ha und betrifft dem Grunde nach eine Parzellentiefe / Bauzeile südlich der Buddestraße.

Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt in dem Bereich des Plangebietes „Gemischte Baufläche“ dar und entspricht damit der über Jahre in dem Gebiet verfestigten mischgebietstypischen Nutzung mit Kleingewerbe und überwiegender Wohnnutzung. Weiterhin stellt der Flächennutzungsplan im Bereich der Teilaufhebung einen Standort für eine Sportanlage mit dem Flächenbedarf von 1 ha dar, der gemäß damaliger Bedarfsermittlung für die Josef- und die Lutherschule ein ausreichendes Flächenangebot für den Sportunterricht sichern sollte. Diese Planung wird zukünftig nicht weiter verfolgt. Die Josef- und die Lutherschule verfügen über einen Sportplatz auf dem eigenen Schulgelände an der Josefstraße.

Nördlich des für die Teilaufhebung vorgesehenen Bereiches setzt der Bebauungsplan Nr. III / 3 / 32.01 „Tunnelrampe B 61 n“ aus dem Jahr 1987, dessen Geltungsbereich den Verlauf der Buddestraße mit einschließt, überwiegend Mischgebiet mit in der Hauptsache drei- bis viergeschossigen Gebäude fest. Diese Festsetzung erstreckt sich bis nördlich der Albrechtstraße und reicht im Westen bis an die August-Bebel-Straße. Im Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist Gewerbegebiet festgesetzt.

Südlich des für die Teilaufhebung vorgesehenen Bereiches besteht kein Bebauungsplan. Hier erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

Innerhalb des Geltungsbereiches der für die Teilaufhebung vorgesehenen Fläche setzt der Bebauungsplan Nr. III / 3 / 32.00 maximal dreigeschossige Bebauung innerhalb eines Gewerbegebietes fest. Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl von 0,6 liegt unterhalb der

nach Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete möglichen Obergrenze von 0,8 und entspricht der Obergrenze von Mischgebieten. Entlang der August-Bebel-Straße, der Buddestraße und der

Walther-Rathenau-Straße ist zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und dem Gehweg „Vorgarten“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. III / 3 / 32.00 setzt sich östlich der Walther-Rathenau-Straße mit seinem Geltungsbereich fort. Hier setzt der Bebauungsplan nördlich der Borsigstraße Industriegebiet und südlich Gewerbegebiet fest. Dieser Teil des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 soll nicht aufgehoben werden, da hier die bauplanungsrechtliche Regelung der gewerblich-industriellen Nutzung über den Bebauungsplan weiterhin sinnvoll ist. Der Bebauungsplan bleibt hier als selbständig vollziehbarer Plan erhalten.

Hinweis:

Für diesen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 besteht ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III / 32.02, was für den angrenzenden Plan ohne Relevanz ist.

Örtliche Situation

Innerhalb des für die Teilaufhebung vorgesehenen Bereiches befindet sich im Westen an der August-Bebel-Straße zwei- bis dreigeschossige giebelständige Wohnbebauung mit Ladennutzung im Erdgeschoss. Daran schließt sich nach Osten ein Garagenhof sowie eine zweigeschossige Flachdachbebauung mit Wohnnutzung und einem Handwerksbetrieb an. Im weiteren Verlauf der Buddestraße nach Osten schließt ein traufständiges Wohngebäude an. Diesem folgt, vom Straßenraum zurückgesetzt, eine leerstehende zweigeschossige Dienstleistungs- / Gewerbebebauung. Daran schließt fünfgeschossige, den Straßenraum begleitende Wohnbebauung mit einem Satteldach an, gefolgt von einer fünfgeschossigen Wohnbebauung mit einem flach geneigten sechsten Staffelgeschoss.

Der Bereich für die Teilaufhebung endet im Osten mit dem Standort einer eingeschossigen Tankstelle, die von der Buddestraße und der Walther-Rathenau-Straße aus erschlossen wird. Daneben befindet sich außerhalb des Aufhebungsgebietes eine neue KFZ-Werkstatt, die in einem MI-geprägten Gebiet gem. BauNVO ebenfalls zulässig ist, sofern § 15 BauNVO nicht entgegensteht.

Die Grundstücke, die von der Buddestraße erschlossen werden, grenzen unmittelbar an die Grundstücke, die von der Heinrichstraße aus erschlossen werden, an. Im Blockinnenbereich überwiegen die überbauten und versiegelten Flächen. Grünflächen oder baumbestandene Flächen sind hier nur untergeordnet zu finden.

Bilanz Planungsrechtliche Situation ./ Örtliche Situation

Die örtliche Situation zeigt, dass weder die reale Nutzung noch die Bebauung den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen.

Dieses bezieht sich im Wesentlichen

- auf das Nichtvorhandensein einer ausschließlichen Gewerbenutzung, die gemäß Bebauungsplan festgesetzt ist,
- auf das Vorhandensein von betriebsungebundener Wohnnutzung, die gemäß Bebauungsplan unzulässig ist,
- auf die Überbauung und Versiegelung innerhalb des Bereiches, welche die festgesetzte GRZ von 0,6 bis zu deren zulässigen Überschreitung bis 0,8 repräsentiert und
- auf die Geschossigkeit, die im östlichen Teil des Gebietes die maximal zulässige Dreigeschossigkeit überschreitet.

Da das Umfeld des für die Teilaufhebung vorgesehenen Bereiches vergleichbar strukturiert ist, wird mit diesem Umfeld auch die Eigenart der näheren Umgebung vorgegeben. Diese Mischnutzung mit der für die in dem Quartier vorhandene Geschossigkeit kann den Rahmen für

die Art und das Maß zukünftiger Bebauung und Nutzung, sei es bei Umbauten oder bei Neubauten, bestimmen.

Eine bauplanungsrechtliche Regelung der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung über einen Bauleitplan oder eine andere städtebauliche Satzung ist innerhalb des Gebietes südlich der Buddestraße / westlich der Walther-Rathenau-Straße, östlich der August-Bebel-Straße nicht mehr erforderlich.

Innerhalb des für die Aufhebung vorgesehenen Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 sind keine städtebaulichen oder immissionsschutzrechtliche Konflikte, die durch diese planungsrechtlichen Instrumente notwendigerweise zu regeln wären.

Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Die Aufhebung eines Bebauungsplanes, auch in einem Teilbereich, ist nach den Verfahrensregeln des Baugesetzbuches ohne die Möglichkeit der Anwendung eines vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens durchzuführen.

Mithin ist ein Verfahren notwendig, wie es bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB zur Anwendung kommt, einschließlich der Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1), 3 (2), 4 (1) und 4 (2) BauGB.

Auswirkungen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes

1.) Zukünftige planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben

Die zukünftige planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt nach § 34 BauGB (Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich).

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden für die betroffenen Grundstückseigentümer keine Nachteile gesehen. Eine Nutzung im Sinne eines Gewerbegebietes mit der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben, wie es der Bebauungsplan Nr. III / 3 / 32.00 einmal vorgesehen hat, lässt sich in dem durch betriebsungebundene Wohnnutzung geprägten Quartier entlang der Buddestraße nicht mehr realisieren. Wahrscheinlicher ist eine gewerbliche Nutzung, wie sie in einem Mischgebiet mit Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, typisch ist. Diese Nutzung lässt sich aufgrund der Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung als Mischgebiet in dem Bereich jederzeit etablieren. Auch sind die vorhandenen gewerblichen und handwerklichen Nutzungen dieser Gebietstypik eher zuzurechnen, als sie gewerbegebietstypisch wären.

Bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung stellt die nähere Umgebung den Rahmen für die Bebauung.

2.) Umweltauswirkungen

Eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) ist für die Aufhebung von Bauleitplänen in gleichem Maße formal durchzuführen wie für die Neuaufstellung von Bauleitplänen.

Bei dem hier in Rede stehenden Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes sind von der Aufhebung keine umweltrelevanten Festsetzungen betroffen. Zudem wird in Folge der Aufhebung des Bebauungsplanes der Beurteilungsmaßstab zur Ausnutzung der Baugrundstücke nicht

verändert, so dass keine anderen Auswirkungen auf die Umwelt gegenüber der Erhaltung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Gewässer bzw. Grünflächen werden von dem Bebauungsplan nicht berührt bzw. festgesetzt.

Im vorliegenden Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes ist aufgrund der erläuterten Ziele des Planaufhebungsverfahrens und der spezifischen Gegebenheiten des Planbereiches davon

auszugehen, dass die Entwicklung des Umweltzustandes nach der Durchführung des Aufhebungsverfahrens mit der derzeitigen Umweltsituation übereinstimmt. Im Ergebnis der Umweltprüfung zur Aufhebung des Bebauungsplanes ist festzustellen, dass nachzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine nachteiligen Umweltauswirkungen nach Durchführung der Planaufhebung zu erwarten sind.

In dem Bebauungsplan sind keine Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zum vorbeugenden Immissionsschutz festgesetzt. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf das zulässige Emissionsverhalten der in dem Plangebiet zulässigen Bauvorhaben. Derzeit ist ein Gewerbegebiet ohne weitere Nutzungseinschränkung festgesetzt. Die in der Teilaufhebungsfläche tatsächlich vorhandene mischgebietstypische Nutzung weicht deutlich von der festgesetzten Nutzung ab. Allein aufgrund des mit Mischgebiet vergleichbaren Schutzanspruches nördlich und südlich der aufzuhebenden Teilfläche ist eine tatsächliche Nutzung der Fläche wie festgesetzt – Gewerbegebiet– mehr als unrealistisch. Hier ist im Rahmen der Beurteilung gemäß § 34 BauGB das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Der aufzuhebende Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz. Die erhöhten Verkehrsimmissionswerte, die auf der August-Bebel-Straße und der Walther-Rathenau-Straße vorhanden sind, werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht verändert. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich somit keine veränderten Bedingungen für den Immissionsschutz.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen, ein Altstandort (AS059) und ein Betriebsstandort (BS070). Der Altstandort wurde bereits saniert, er ist jedoch noch im Altlastenkataster aufgeführt, da er auch weiterhin gesichert werden muss. Der Betriebsstandort ist eine Tankstelle, auch hier wurden bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Das Plangebiet gehört zu einem Bombenabwurfgebiet und es gibt einen Blindgängerverdachtspunkt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	<p>Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches der Teilaufhebung • Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung • Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange • Äußerungen von städtischen Dienststellen
B	<p>Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersicht des Geltungsbereiches der Teilaufhebung (M. 1 : 5.000) • Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches der Teilaufhebung (M. 1 : 2.000) • Darstellung der an den Geltungsbereich der Teilaufhebung angrenzenden wesentlichen bauplanungsrechtlichen Regelungen (M. 1 : 2.000) • Bebauungsplan Nr. III / 3 / 32.00 und III / 3 / 32.01 Baunutzungs- und Baugestaltungsplan – Ausschnitt Bereich Teilaufhebung • Angabe der Rechtsgrundlagen
C	<p>Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung • Umweltbericht