

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	05.09.2013	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.09.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a "Elbeallee-Süd" für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Elbeallee, östlich der Stadtteilbibliothek und westlich des Hochhauses Elbeallee Nr. 76/78
- Stadtbezirk Sennestadt -**

**Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur Änderung
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/St 18a ist für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Elbeallee, östlich der Stadtteilbibliothek und westlich des Hochhauses Elbeallee Nr. 76/78 gemäß §§ 1 (8), 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (1. Änderung).
Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan (im Original) mit blauer Farbe eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit soll gemäß § 3 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung durchgeführt werden.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden soll gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung des Grundstückseigentümers, der Sennestadt GmbH. 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 soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

zu 1.) / 2)

Aufgrund veränderter städtebaulicher Zielvorstellungen ist für eine Teilfläche des Gebietes südlich des Ehrenbergplatzes / der Elbeallee, östlich der Stadtteilbibliothek und westlich des Hochhauses Elbeallee Nr. 76/78 der Bebauungsplan Nr. I/St 18a gemäß §§ 1 (8) und 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.

Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

zu 3.) / 4.)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB soll auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden soll gemäß § 4 (1) BauGB parallel erfolgen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a ist, innerhalb des Änderungsbereiches (Gemarkung Sennestadt, Flur 4, Flurstück 266) die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für eine Wohn- und Geschäftsbebauung zu erlangen.

Obwohl das Änderungsgebiet im Innenbereich liegt, wird kein Bebauungsplanverfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt (§ 13a BauGB). Aufgrund der örtlichen Situation mit der baumbestandenen Fläche, die einen Waldcharakter besitzt und im rechtskräftigen Bebauungsplan überwiegend als „Waldfläche“ festgesetzt ist, wird in dem Vollverfahren eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB mit der Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vorgesehen.

Zudem wird für den bei der Umsetzung des Planvorhabens entfallenden Wald eine Ersatzaufforstung notwendig werden.

Derzeitiges Planungsrecht / örtliche Gegebenheiten

Der seit 1982 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ setzt in dem Änderungsbereich Waldfläche fest.

Für das benachbarte Hochhaus (Elbeallee Nr. 76/78) ist im Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet mit acht Geschossen, einem Flachdach und einer geschlossenen Bauweise festgesetzt. Nur im nördlichen Bereich ist eine eingeschossige Bauweise mit einem Flachdach zulässig. Der Bereich westlich des Änderungsbereiches ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. I/St 18b TP2, seit 1991 rechtsverbindlich. Hier ist für das eingeschossige Flachdachgebäude der Stadtteilbibliothek im Bebauungsplan „Mischgebiet“ gemäß BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt auch für die Gebäude nördlich der Elbeallee rund um den Ehrenbergplatz.

Im Flächennutzungsplan ist für das Änderungsgebiet sowie die Flächen östlich und südlich davon Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich und westlich erfolgt die Darstellung gemischte Baufläche. Die vorgesehenen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Änderungsgebiet befindet sich im südlichen Bereich der innenstadtrelevanten Nahversorgungseinrichtungen des Stadtteiles Sennestadt. Rund um den Ehrenbergplatz, der als Parkplatz genutzt wird, sind ein Gymnasium, Banken, Ärzte, Geschäfte für u.a. Mode- und Drogerieartikel sowie weitere Geschäfte und Einrichtungen. Westlich des Änderungsbereiches sind kleinere Geschäfte sowie die Stadtteilbibliothek. Östlich des Änderungsgebietes ist ein achtgeschossiges Hochhaus, im Erdgeschoss befindet sich ein Dienstleistungszentrum eines mobilen Pflegedienstes, im rückwärtigen Teil des Gebäudes im Erdgeschoss sowie ab dem 1. Obergeschoss sind Wohnungen vorhanden.

Der Änderungsbereich ist durch die vorhandene Topografie geprägt. Das Gelände fällt von der Straße „Elbeallee“ stark nach Süden ab. Das nördliche Flurstück ist mit Gebüsch aus standortgerechten Arten u.a. wie Hasel, Esche, Sand-Birke, Feld- und Spitz-Ahorn und Brombeere bewachsen. Im südöstlichen Bereich stockt Mischwald aus Rotbuche, Stiel-Eiche und Kiefer mit überwiegend 40 - 80 tlv. 100 Jahre alten Bäumen. Im Unterbewuchs sind Sand-Birke, Holunder, Johannisbeere und Faulbaum. Westlich und südlich des Änderungsgebietes führt ein Geh- und Radweg durch bewaldete Parkanlagen.

Das Änderungsgebiet liegt verkehrsgünstig zu den Linien des Bus-ÖPNVs. Mit dem perspektivischen Bau der Stadtbahnlinie in die Sennestadt wird in der Elbeallee an dem Standort zudem eine wesentliche ÖPNV-Erschließung vorgehalten.

Planungskonzept

Mit dem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses ist eine Nachverdichtung im Zentrum von Sennestadt um den Ehrenbergplatz geplant. Südlich des Gebäudes sind Stellplätze vorgesehen, erschlossen wird dieser Bereich von einer Zufahrt westlich des Gebäudes.

Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des Stadtzentrums von Sennestadt.

Zahlreiche Infrastruktureinrichtungen sind in direkter Nähe vorhanden. Durch den Neubau muss das Baufeld mit den bestehenden Bäumen gerodet werden. Ein Umweltbericht und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag werden im weiteren Verfahren erstellt.

In dem Änderungsgebiet ist ein Mischgebiet mit einem Flachdach in offener Bauweise bei einer Gebäudehöhe von maximal 8,00 m zulässig. Mit der Höhe und der Flachdachbebauung soll eine Fortsetzung der bestehenden Bauform entlang der Elbeallee zum östlich angrenzenden Hochhaus erreicht werden.

Für die mögliche Bebauung werden die maximal überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird die vordere Baugrenze zur Elbeallee in der Flucht der westlich und östlich angrenzenden Bebauung vorgesehen.

Südlich des Baufensters wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Aufgrund der Gefällesituation nach Süden besteht auch die Möglichkeit, im Untergeschoss ein Garagengeschoss vorzusehen.

Die Fahrerschließung des Standortes erfolgt ausschließlich über die bestehende Wegefläche westlich des Plangebietes, welche in dem angrenzenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan als „Verkehrsfläche“ festgesetzt ist.

Die Planung greift nicht in die öffentliche Verkehrsfläche der Elbeallee einschließlich ihres Randbereiches und Fußweges ein. Damit ist sichergestellt, dass die Planung nicht der Planung zur Verlängerung der Stadtbahnlinie und der Neuordnung des Bereiches in der Elbeallee entgegensteht.

Planauswirkungen

Im weiteren Verfahren werden im Umweltbericht und im Artenschutzfachbeitrag die Auswirkungen auf die Umwelt geprüft. Bestandteil des Umweltberichtes wird eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sein.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens u.a. unter- und miteinander abzuwägende Belange sind:

- die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse“ gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauGB,
- Belange des "Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt" gemäß § 1 (6) Ziffer 7, Buchstaben a) und c) BauGB,
- Belange der „Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ gemäß § 1 (6) Ziffer 8, Buchstaben a) und c) BauGB

Zudem wird auf das Ziel des § 1a BauGB verwiesen, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und dass eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung angestrebt werden soll.

Mit der geplanten Schaffung des Bauplanungsrechtes kann die Entwicklung des Standortes zu einer Aufwertung des zentralen Bereiches um den Ehrenbergplatz / die Elbeallee führen. Der Standort stellt sich zurzeit in der Örtlichkeit als Baulücke da, die im südlichen Teil in Richtung des Grünzuges durch einen Anteil an Buchen-Eichenwald geprägt ist.

Die geplante Geschossigkeit mit einer Gebäudehöhe von 8,00 m entfaltet nach heutigem Kenntnisstand keine nachteilige Wirkung für das bebaute Umfeld. Belange der Verschattung sind dem Grunde nach ausgeschlossen.

Bzgl. der Auswirkungen des geplanten Gebäudes an der Elbeallee ist mit Blick auf die bestehenden Gebäudesituation im Osten weiterhin eine ausreichende Belichtung und Besonnung nach DIN 5034 zu erreichen. Aufgrund der Entfernung zwischen der Bestandsbebauung und der geplanten Bebauung ist nicht davon auszugehen, dass das solare Potenzial der Bestandsbebauung durch die Nachverdichtung beeinträchtigt wird.

Als anlagenbezogener Lärm ist der mit den Stellplätzen sowie durch deren Zu- und Abfahrt verbundene Lärm zu bewerten.

Die in Misch- und Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, so dass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschimmissionen i.d.R. nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden "Alltagserscheinungen" und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme.

Die Erschließung der Stellplatzanlage soll ausschließlich im Westen des Plangebietes erfolgen, also abseitig von dem wohngenutzten östlich des Plangebietes gelegenen Hochhausgrundstückes, so dass ausreichende Abstände der Rampen und Zufahrten von Balkonen oder Sitzplätzen berücksichtigt werden können.

Nachteilige Wirkungen für das östlich des Plangebietes angrenzende Hochhausgrundstück sind daher nicht zu erkennen.

Auch die Erholungsfunktion der Freiraumbereiche südlich des Plangebietes wird nicht zusätzlich erheblich beeinträchtigt, da es sich bei der baulichen Erweiterung um einen kleinflächigen Eingriff handelt.

Insgesamt führt die Planung zu keiner erheblichen Zunahme der negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Klima/Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter. Für die Schutzgüter Boden und Wasser, Pflanzen/Tiere (einschl. Biologische Vielfalt) und Landschaft sind mittlere Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Die durch die Planung entstehende Flächeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Entwicklung führen zu Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt. Durch die bauliche Entwicklung nach Süden wird Wald überplant und in Anspruch genommen. Die entstehenden Biotopwertverluste werden ausgeglichen bzw. es wird ein Ausgleich für die funktionellen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen / Tiere, Boden, Wasser und Landschaft geschaffen.

Mit der flächenhaften baulichen Entwicklung innerhalb heutiger Waldfläche werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet, die es zu kompensieren bzw. auszugleichen gilt (Waldumwandlung). Ebenso sind die Belange des planungsrelevanten Artenschutzes bei einer Inanspruchnahme der Flächen für eine zukünftige bauliche Nutzung zu berücksichtigen.

Als Ergebnis der Gesamtabwägung und der Vorab einschätzung zur Einleitung des Änderungsverfahrens (Aufstellungsbeschluss) ist die vorgesehene Planung trotz der Reduzierung der Waldflächen zugunsten einer baulichen Nachverdichtung und Lückenschließung mit den privaten wirtschaftlichen und öffentlichen nachbar- und umweltschützenden Anforderungen nach derzeitigem Kenntnisstand vereinbar. Dieses wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

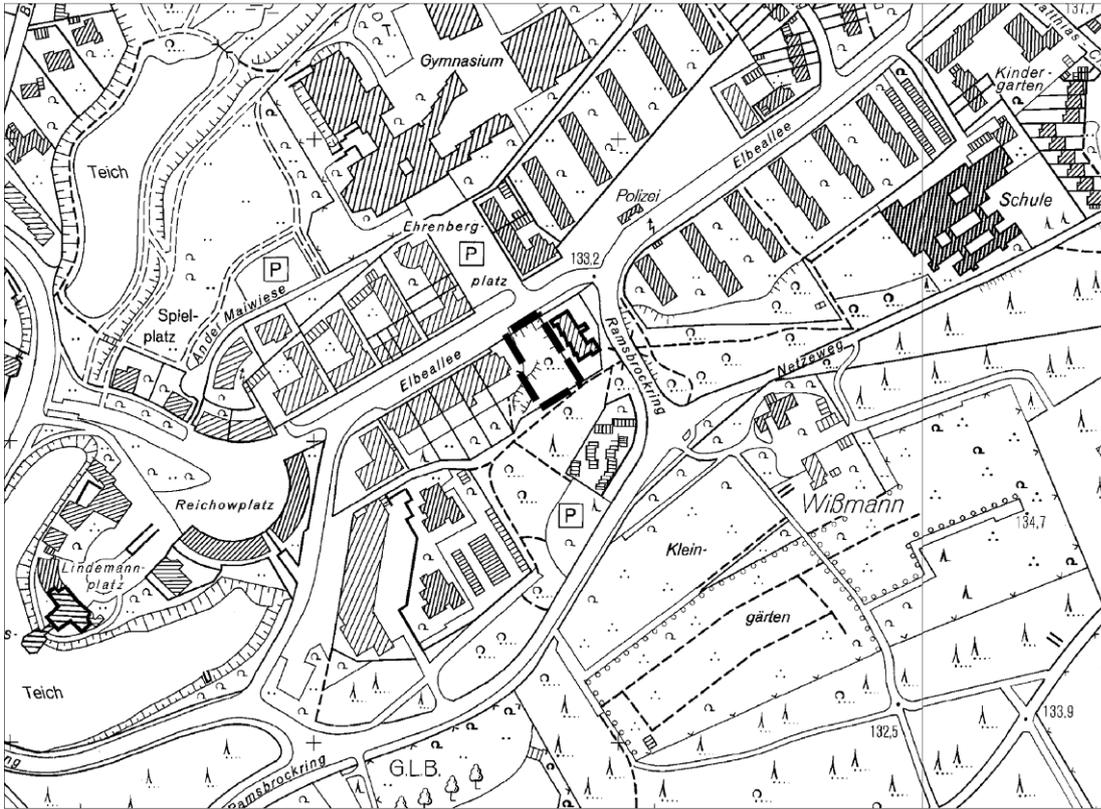
Löseke
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

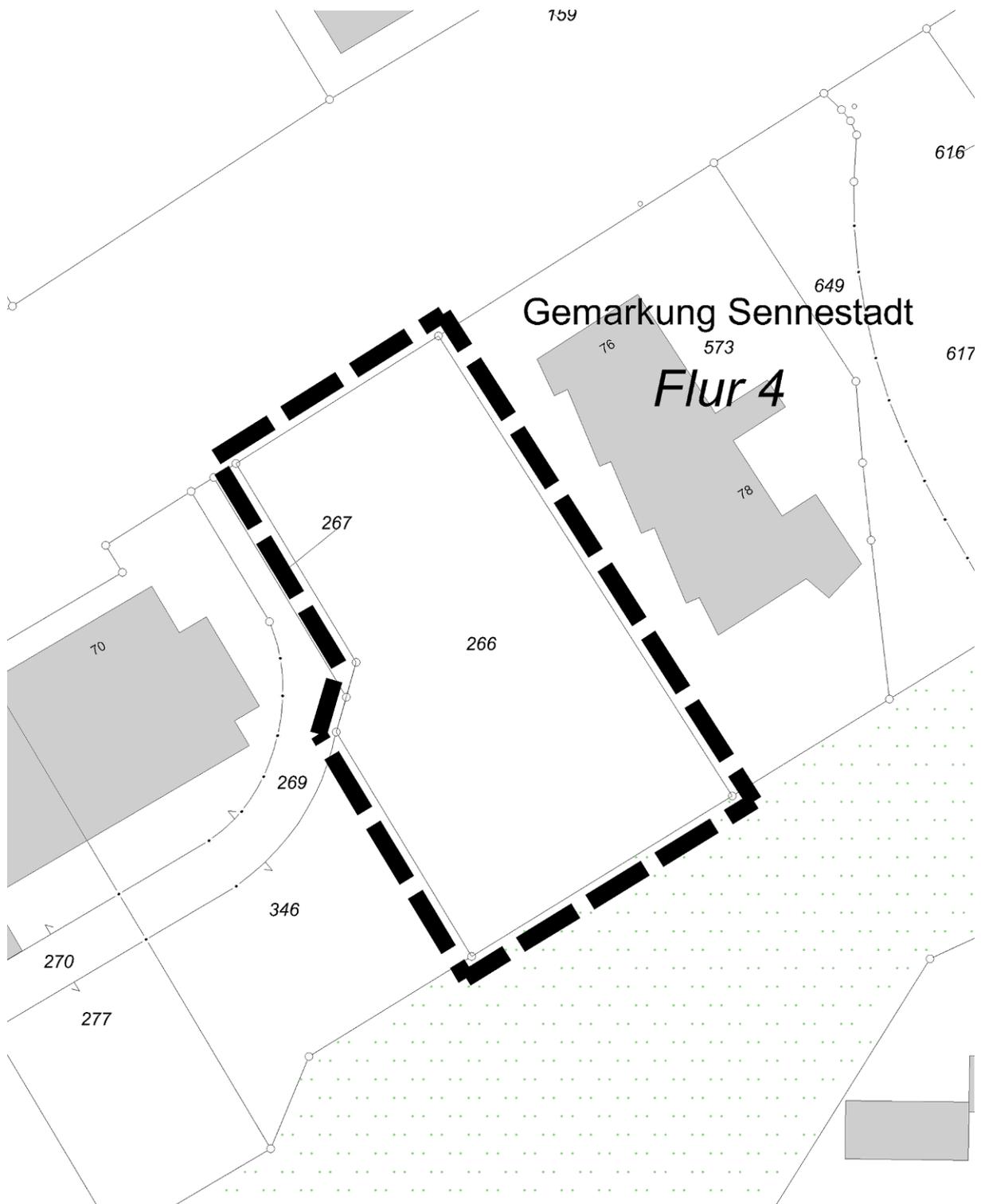
Anlagen

- Übersicht des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)
- Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)
- Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ - Ausschnitt (ohne Maßstab)
- Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“- Gestaltungsplan - Lageplan (ohne Maßstab)
- Legende - Gestaltungsplan
- Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“- Vorentwurf Nutzungsplan (ohne Maßstab)
- Zeichenerklärungen
- Angabe der Rechtsgrundlagen

Übersicht des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)



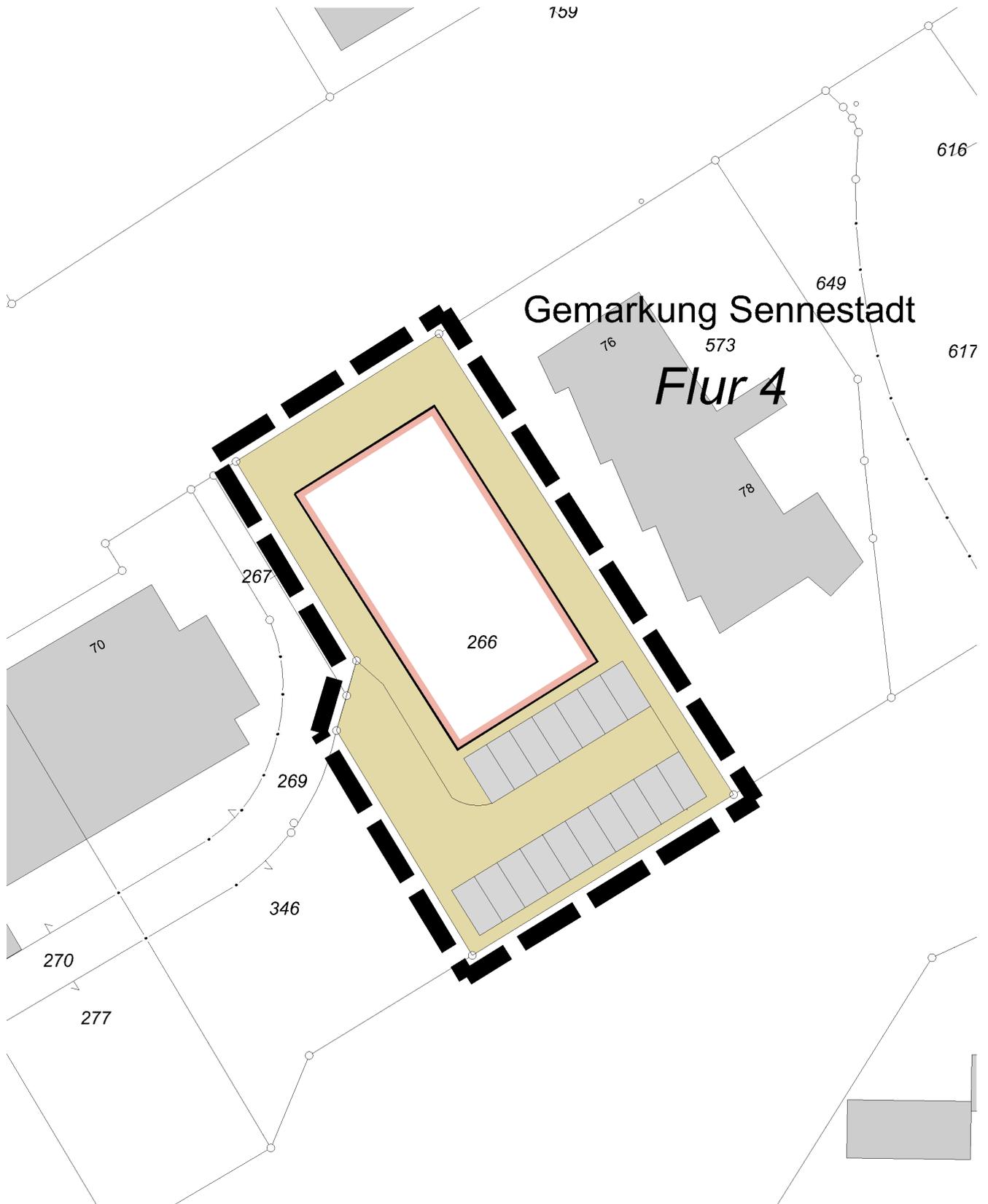
Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



Bebauungsplan Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ - Ausschnitt (ohne Maßstab)

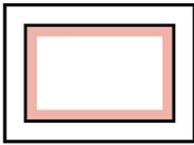


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“- Gestaltungsplan - Lageplan (ohne Maßstab)

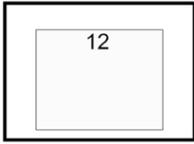




Legende - Gestaltungsplan



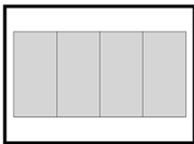
Vorschlag für neues Gebäude mit Geschossigkeit und Flachdach



Bestehendes Gebäude

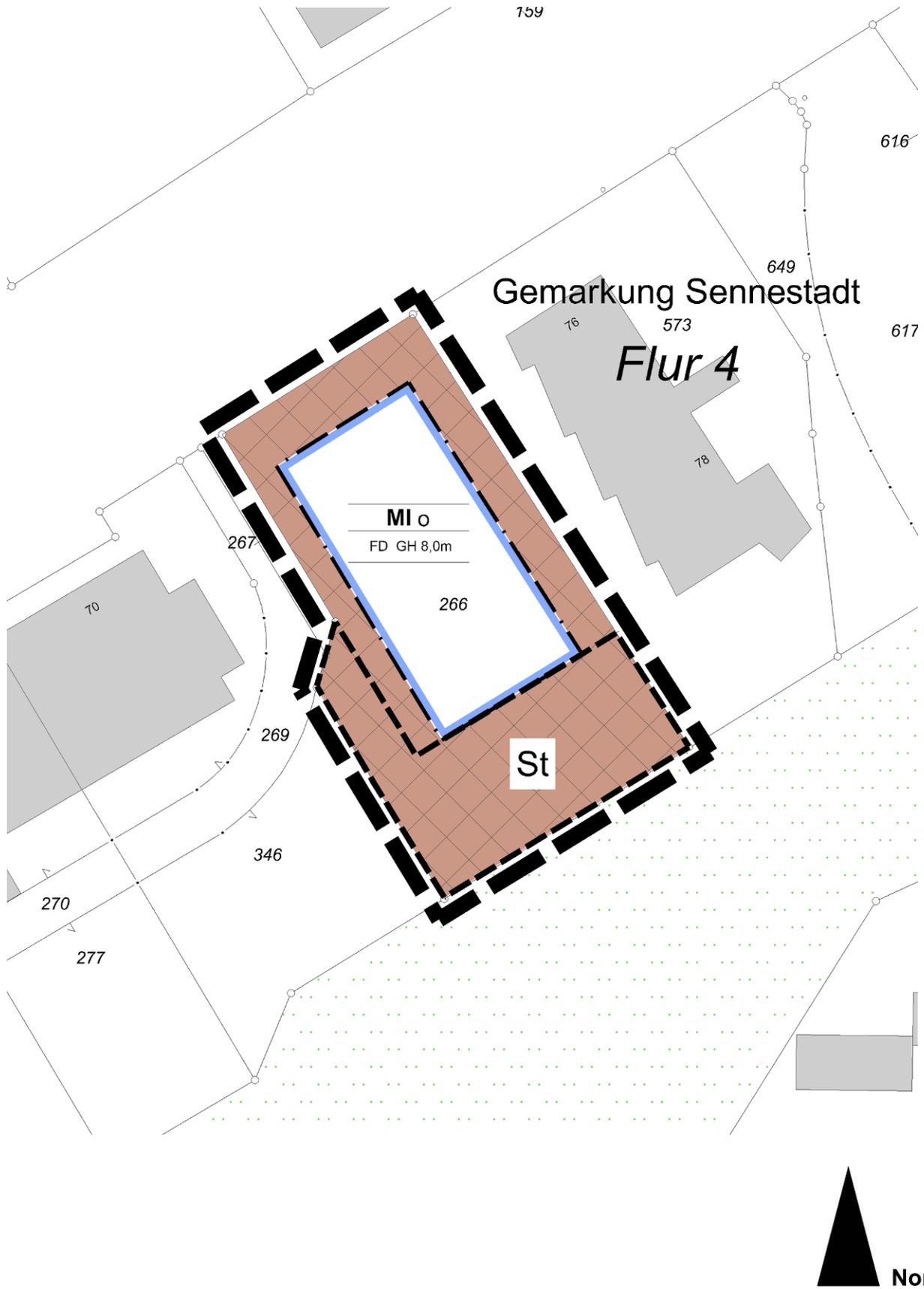


Private Grundstücksfläche



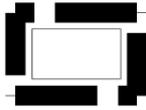
Stellplätze

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“-
Vorentwurf Nutzungsplan (ohne Maßstab)



Zeichenerklärungen

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB



Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

GH maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o offene Bauweise



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Gebäudehöhe	

Gebäudehöhe

4. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und
gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB

St Stellplätze

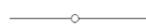
FD Flachdach



Maßzahl (in m)



Gebäude mit Hausnummer



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Angabe der Rechtsgrundlagen

	Angabe der Rechtsgrundlagen
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);</p> <p>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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482);</p> <p>§ 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 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);</p> <p>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 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.</p>