

Bebauungsplan

Nr.: I/B1

1.Änderung

„An der Marktschule“

Begründung

Satzung

Stadt Bielefeld

Bebauungsplan Nr. I/B1 "An der Marktschule" 1. Änderung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Begründung

Inhalt der Begründung

1. Allgemeine Ziele und Zwecke
 2. Art der baulichen Nutzung
 3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gestaltung der baulichen Anlagen und Außenanlagen
 4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
 5. Belastung der Fläche mit umweltgefährdenden Böden
 6. Belange des Schallschutzes
 7. Denkmalschutz und Denkmalpflege
 8. Schutz des Grundwassers
 9. Stadtklima und Luftreinhaltung
 10. Kosten und bodenordnende Maßnahmen
 11. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
-

1. Allgemeine Ziele und Zwecke

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B1 "An der Marktschule" umfasst das Grundstück im Einmündungsbereich der Winterberger Straße auf die Senner Straße im Stadtbezirk Brackwede. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit einem Ladenanbau, Garagen und den Gebäuden einer ehemaligen Tankstelle, die nicht mehr in Betrieb ist, bebaut. Die Zapfsäulen und die Tankstellenüberdachung sind bereits abgebrochen worden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1972 wurden die überbaubaren Flächen entsprechend dem damaligen Bestand, unter Berücksichtigung des Wohnhauses und der Tankstelle, planungsrechtlich gesichert.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses anstelle der ehemaligen Tankstelle sowie eines zusätzlichem 3-geschossigen Wohnhauses zu schaffen.

2. Art der baulichen Nutzung

Der mit einem Wohnhaus bebaute Teil des Grundstücks an der Senner Straße und der Teil im unmittelbaren Einmündungsbereich der Winterberger Straße werden als Mischgebiet festgesetzt, wobei die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen sind. Die festgesetzten Nutzungen entsprechen dem eines eingeschränkten Mischgebietes und somit weitestgehend den vorhandenen Nutzungen an der Senner Straße. Die Weiterentwicklung dieser Nutzungen ist Ziel der Bebauungsplanänderung.

Der Ausschluss der o.a. im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen wird im einzelnen folgendermaßen begründet:

- Tankstellen entsprechend dem heutigen Standard haben ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen im Vergleich mit der ehemals auf dem Grundstück betriebenen Tankstelle. Die Unzulässigkeit dieser Nutzungsart wird mit der verkehrlichen Situation im Einmündungsbereich der Winterberger Straße begründet.
- Es kann davon ausgegangen werden, dass von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) BauNVO erhebliche Lärmbelastungen, vor allem während der Nachtzeit, ausgehen. Mit Rücksicht darauf, dass die Umgebung überwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist, wird diese Nutzung für den Änderungsbereich ausgeschlossen.
- Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihres Flächenbedarfes mit Rücksicht auf die gegebene Infrastruktur für eine bauliche Nutzung ausgeschlossen.

In Angleichung an die vorhandene Wohnbebauung an der Winterberger Straße ist der südwestliche Teil des Änderungsbereiches als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gestaltung der baulichen Anlagen und Außenanlagen

Die Festsetzungen der geplanten Bebauung im Änderungsbereich für die Geschossigkeit, Dachneigung und überbaubaren Grundstücksflächen schließen sich der vorhandenen Bebauung an der Senner und Winterberger Straße an.

Auf der überbaubaren Fläche am Einmündungsbereich zwischen Senner und Winterberger Straße werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen die Voraussetzungen für ein dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach und einem zusätzlichen Geschoss als Staffelgeschoss (IV. Geschoss) als Wohn- und Geschäftshaus geschaffen. Die Dreigeschossigkeit ist zwingend festgesetzt, um die städtebaulich beabsichtigte Betonung des Gebäudes am Einmündungsbereich der beiden Straßenzüge sicherzustellen.

Durch die Festsetzung von First- und Traufhöhen, Dachform und Dachneigung, Materialien für Außenwand- und Dachflächen sowie die Gestaltung der Vorgärten und der Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen soll eine gestalterische Einbindung in die umgebende Bebauung erreicht werden.

4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Der zu ändernde Bebauungsplanbereich war bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Außer einigen Nadelbäumen und Ziersträuchern ist auf dem Grundstück kein Bewuchs vorhanden. Da das Grundstück größtenteils bebaut und versiegelt ist, werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

5. Belastung der Fläche mit umweltgefährdenden Böden

Aufgrund des ehemaligen Tankstellenbetriebes ist der Verdacht auf Bodenverunreinigung durch Mineralölprodukte gegeben. Aus diesem Grunde erfolgte eine Bodenuntersuchung auf Verunreinigungen mit dem Ergebnis, dass außer geringer Belastung im Bereich der ehemaligen Zapfsäulen keine weiteren Verunreinigungen des Bodens festgestellt wurden.

Die Zapfsäulen und die Tankstellenüberdachung sind bereits abgebrochen. In diesem Zusammenhang wurden die gering belasteten Böden entsorgt. Die abschließend durchgeführten Untergrunduntersuchungen haben ergeben, dass keine signifikanten Schadstoffbelastungen des Bodens vorliegen.

6. Belange des Schallschutzes

Eine Vorabschätzung der Lärmbelastung des Änderungsbereiches durch den Kfz-Verkehr auf der Senner Straße hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18009 "Schallschutz im Städtebau" unter Berücksichtigung der im Änderungsbereich festgesetzten Nutzungsarten überschritten werden.

Unter Beachtung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 5 Ziffer 7 BauGB in Verbindung mit § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) gilt es gemäß RdErl. des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 (MBl. NW Nr. 57 vom 26.08.1988, S. 1238) bei Überplanungen von Gebieten mit Vorbelastung die vorhandene Situation zu verbessern und bestehende Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern bzw. zusätzlich nicht entstehen zu lassen.

Nach Maßgabe des o.g. Erlasses wurde im Zusammenhang mit der Bearbeitung dieser Bebauungsplanänderung zur städtebaulich sachgerechten Schallschutzplanung ein vereinfachtes Ermittlungsverfahren für Lärmimmissionen angewandt und entsprechend ausgewertet. Der Prognose für die Verkehrsbelastung liegt die "Verkehrsuntersuchung zum geplanten Standort des Marktkauf Bau-Hobby-Gartencenters im Gewerbegebiet Gütersloher Straße / Südring in Bielefeld Brackwede" der Ingenieurgruppe IVV Aachen vom August 1998 zugrunde. Die in diesem Gutachten ermittelten DTV-Werte für die Senner Straße sind auf das Jahr 2005 prognostiziert.

Danach kann für die Senner Straße eine Belastung von 7310 Kfz/24 h (DTV-Wert) mit einem Lkw-Anteil von 4% angenommen werden.

Aufgrund dieser Voraussetzungen ergeben sich folgende geschätzte Gesamtbeurteilungspegel im Plangebiet:

Für den ungünstigsten Immissionspunkt im Mischgebiet (MI):	66 dB(A) tags 59 dB(A) nachts
Für den ungünstigsten Immissionspunkt im allgemeinen Wohngebiet (WA):	56 dB(A) tags 49 dB(A) nachts

Gemäß Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 sind den im Änderungsbereich festgesetzten Nutzungen folgende schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung als Beurteilungspegel zuzuordnen:

Für Mischgebiet (MI):	60 dB(A) tags 50 dB(A) nachts
Für allgemeines Wohngebiet (WA):	55 dB(A) tags 45 dB(A) nachts

Aufgrund der o.g. Lärmpegel werden im Änderungsbereich des Bebauungsplanes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 vor allem nachts im Mischgebiet deutlich überschritten.

Aus der Sicht des Lärmschutzes stellt der Änderungsbereich des Bebauungsplanes I / B1-1 aufgrund der prognostizierten hohen Verkehrslärmbelastung keinen optimalen Wohnstandort dar.

Bei der Abwägung der städtebaulichen und lärmschutzrechtlichen Belange sind folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

- Der Änderungsbereich ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle und -Wände sind unrealistisch und aus städtebaulichen Gründen nicht zu vertreten.
- Durch die Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Nutzungen geschaffen, wie sie in der Umgebung des Änderungsbereiches bereits vorhanden und durch den Bebauungsplan Nr. I / B1 "An der Marktschule" planungsrechtlich gesichert sind.
- Bauliche Lärmschutzvorkehrungen gemäß VDI-Richtlinie 2719 und DIN 4109 werden festgesetzt, so dass die in den Regelwerken genannten Mittelungspegel für die Innenräume eingehalten werden.

Aufgrund der Vorabschätzung der Verkehrslärmbelastung ist davon auszugehen, dass Schallschutzfenster der Klasse 3 erforderlich werden. Zur Ausführung der Außenbauteile der Gebäude wird auf die DIN 4109 verwiesen.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes zwar nicht unmittelbar berührt.

Da aber in diesem Bereich ein Siedlungsplatz der späten Bronze- / frühen Eisenzeit bekannt ist, wird eine archäologische Untersuchung in den von Baumaßnahmen und Erdeingriffen betroffenen Flächen erforderlich.

8. Schutz des Grundwassers

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage "Ummeln" der Stadtwerke Bielefeld GmbH ca. 3.500 m in Grundwasserfließrichtung oberhalb der Brunnen für die öffentliche Trinkwasserversorgung.

Für die zur Zeit betriebene Neuausweisung des Wasserschutzgebietes "Bielefeld-Ummeln" durch die Bezirksregierung Detmold liegt ein Gutachten vom November 1994 vor. Nach diesem Gutachten liegt das Plangebiet innerhalb der geplanten Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Bielefeld-Ummeln". Die endgültige Festlegung der Schutzgebietsgrenzen erfolgt im Rahmen des von der Bezirksregierung Detmold noch durchzuführenden Festsetzungsverfahrens.

9. Stadtklima und Luftreinhaltung

Der Änderungsbereich liegt in einer Fläche mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen, die sanierungsbedürftig ist. Der Grund hierfür ist im wesentlichen die Inversionshäufigkeit und die schlechte Belüftung.

Die aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Senner Straße gegebenen Schadstoff-Immissionen sind, besonders unter Berücksichtigung der festgesetzten offenen Bauweise, akzeptabel.

Durch die Aufgabe der Tankstelle ist eine Verbesserung der Luftbelastung zu erwarten.

10. Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B1 "An der Marktschule" werden keine Kosten für öffentliche Einrichtungen ausgelöst. Die Erschließung des Änderungsbereiches ist durch die Senner Straße und die Winterberger Straße sowohl verkehrsmäßig als auch im Hinblick auf die Kanalisation bereits vorhanden.

11. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Übersicht über die Flächen im Änderungsbereich:

ca. 0,165 ha Mischgebiet -MI-

ca. 0,065 ha Allgemeines Wohngebiet -WA-

ca. 0,23 ha Gesamtgröße des Änderungsbereiches

Übersicht über die möglichen Wohneinheiten

ca.: 2 WE vorhanden

Ca: 12 WE geplant

Ca: 14 WE Summe



Du Bois
Beigeordneter

14.8.2000

Bielefeld, den



Stadt Bielefeld

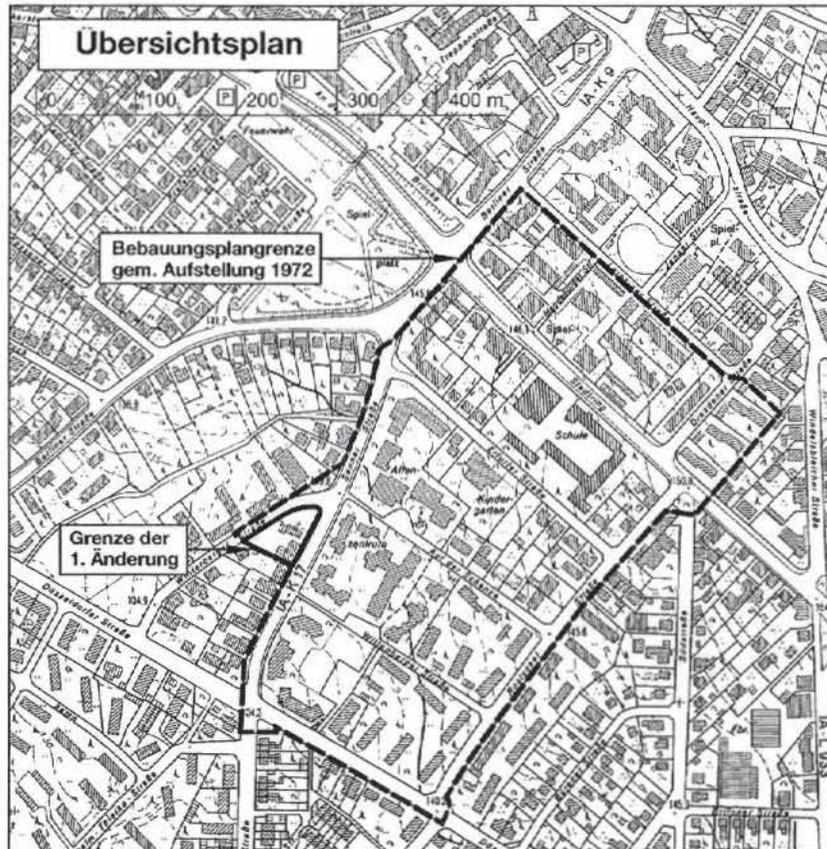
Stadtbezirk Brackwede

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. I / B1 "An der Marktschule" 1. Änderung

Gebiet : Eckgrundstück Senner Straße /
Winterberger Straße

Gemarkung Brackwede, Flur 15
Rahmenkarte 6661.1



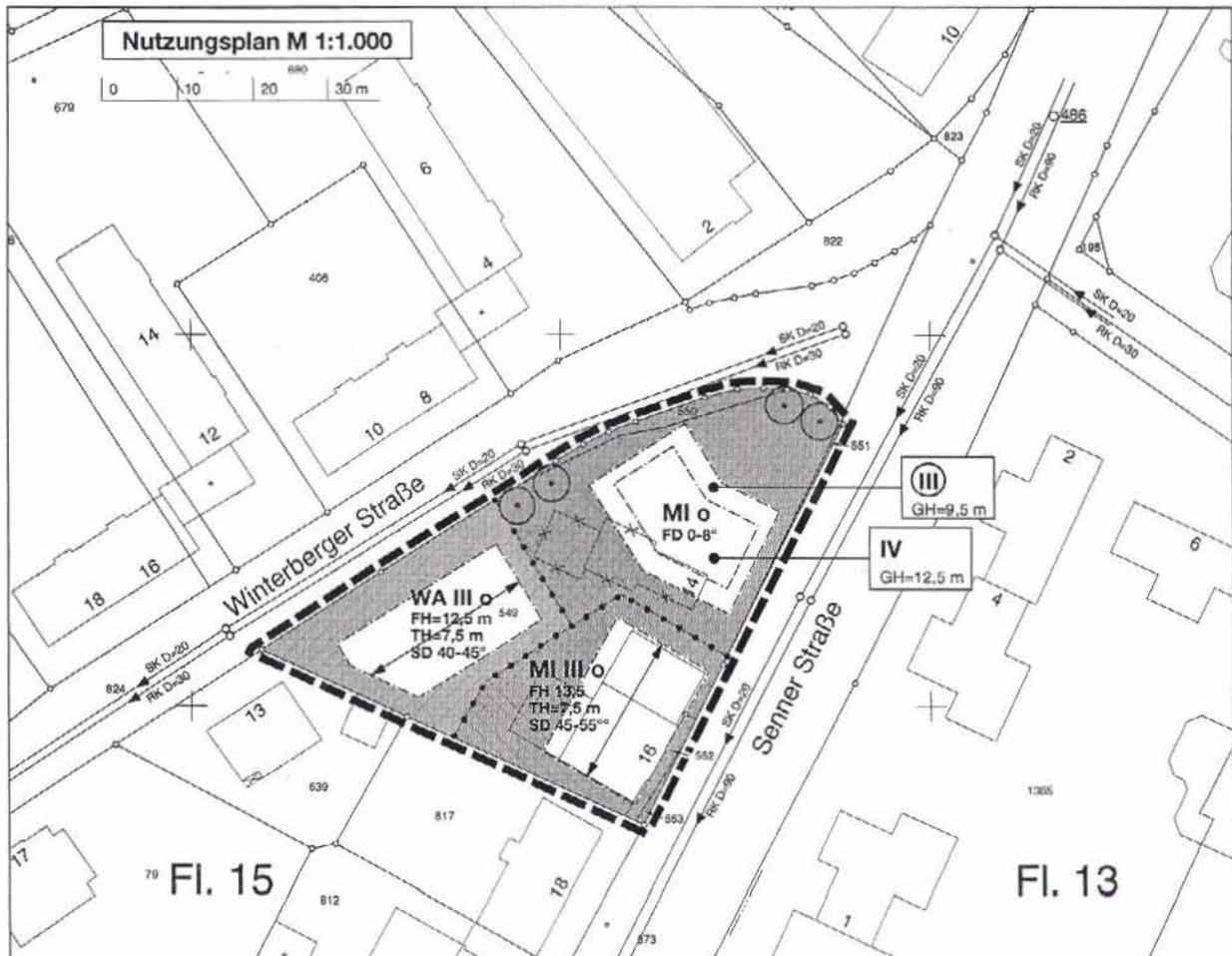
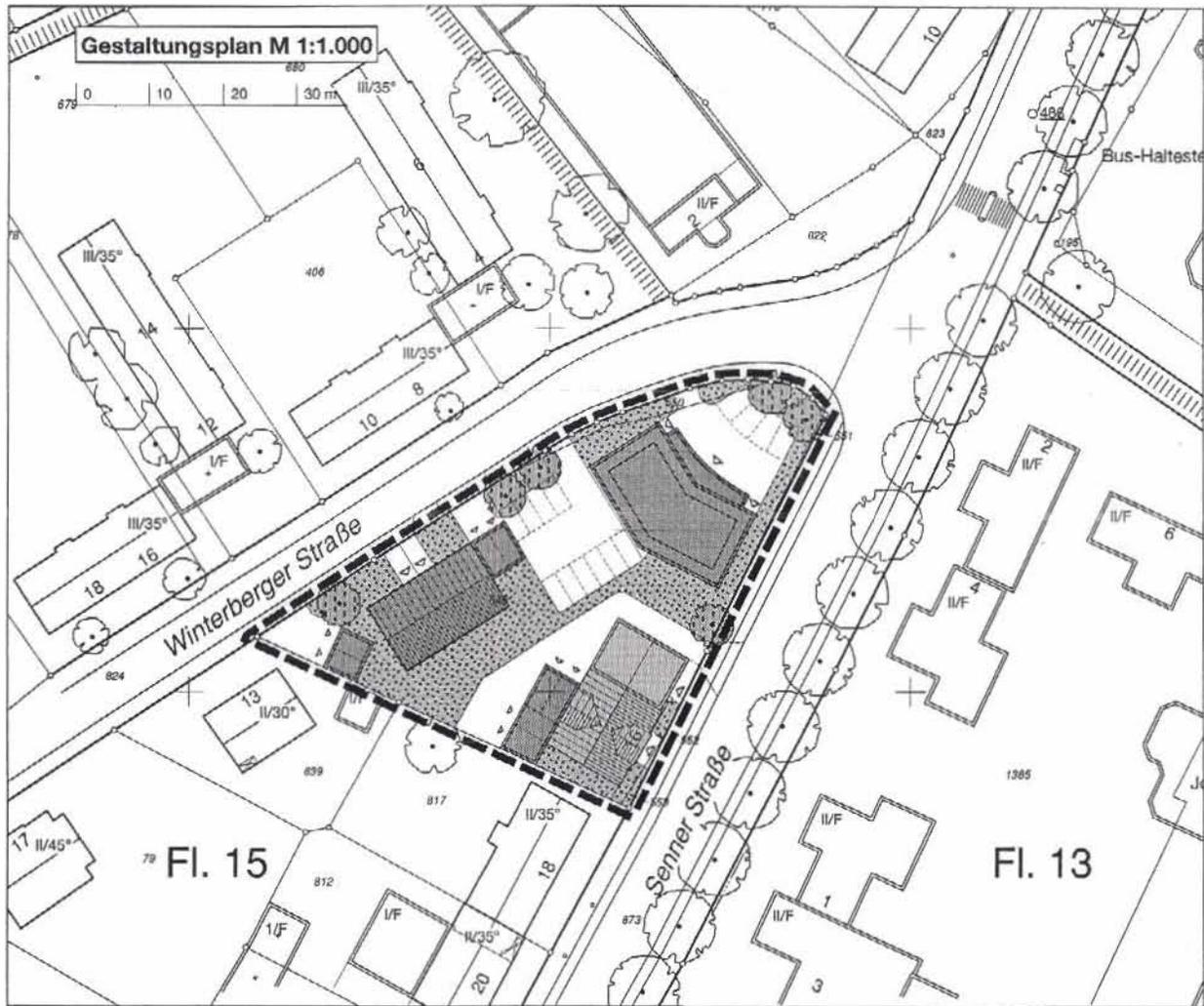
Maßstab
M 1: 500



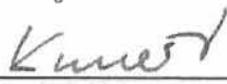
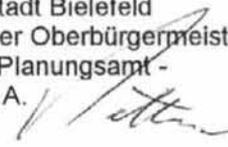
Planverfasser: Alfred Kelber
Dipl.-Ing Architekt
Vollmannstr. 38
33619 Bielefeld

Bestandteile dieser Änderung sind:
Nutzungsplan M 1:500, Gestaltungsplan M 1:500,
Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Dieser Änderung sind beigelegt:
Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
Darstellungen im Gestaltungsplan
Begründung



**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 1 „An der Marktschule“
1. Ausfertigung**

<p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 1 „An der Marktschule“ ist gemäß §§ 2 (1) und (4), 3 (2) BauGB am 16.05.2000 vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.</p> <p>Bielefeld, 04. AUG. 2000</p> <p> Vorsitzender</p> <p> Schriftführer</p>	<p>Diese Planänderung hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom 07.06. bis 07.07.2000 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 27.05.2000 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Bielefeld, 04. AUG. 2000</p> <p>Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister - Planungsamt - I. A.</p> <p></p> 
<p>Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am _____ beschlossen.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am <u>28. SEP. 2000</u> als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Bielefeld, <u>04.10. 2000</u></p> <p> Oberbürgermeister</p> <p> Schriftführer/in</p>	<p>Diese Planänderung wurde gem. § 10 (2) des Baugesetzbuches am _____ genehmigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom _____.</p> <p>Detmold, Az.:</p> <p>Bezirksregierung Im Auftrag</p>
<p>Diese Planänderung wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Erteilung der Genehmigung und der Ort der Bereithaltung sind am _____ ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist diese Planänderung in Kraft getreten.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister - Planungsamt - I. A.</p>	<p>Diese Planänderung wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ab <u>23. OKT. 2000</u> zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss der Planänderung als Satzung und der Ort der Bereithaltung sind am <u>23. OKT. 2000</u> ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Planänderung in Kraft getreten.</p> <p>Bielefeld, 24. OKT. 2000</p> <p>Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister - Planungsamt - I. A.</p> <p></p> 