

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/1/49.00 „Victor-Gollancz-Straße“

für das Gebiet begrenzt durch die Victor-Gollancz-Straße im Westen, den Grünzug im Norden und Osten sowie das Flurstück Nr. 992 im Süden

Stadtbezirk Mitte

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Allgemeines

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/1/49.00 „Victor-Gollancz-Straße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Wohnhauses geschaffen. Dazu ist es notwendig, eine im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/1/10.00 „Lampingstraße“ als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesene Fläche als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird zudem das Ziel verfolgt, das Vorhaben so harmonisch wie möglich in die Örtlichkeit einzubinden.

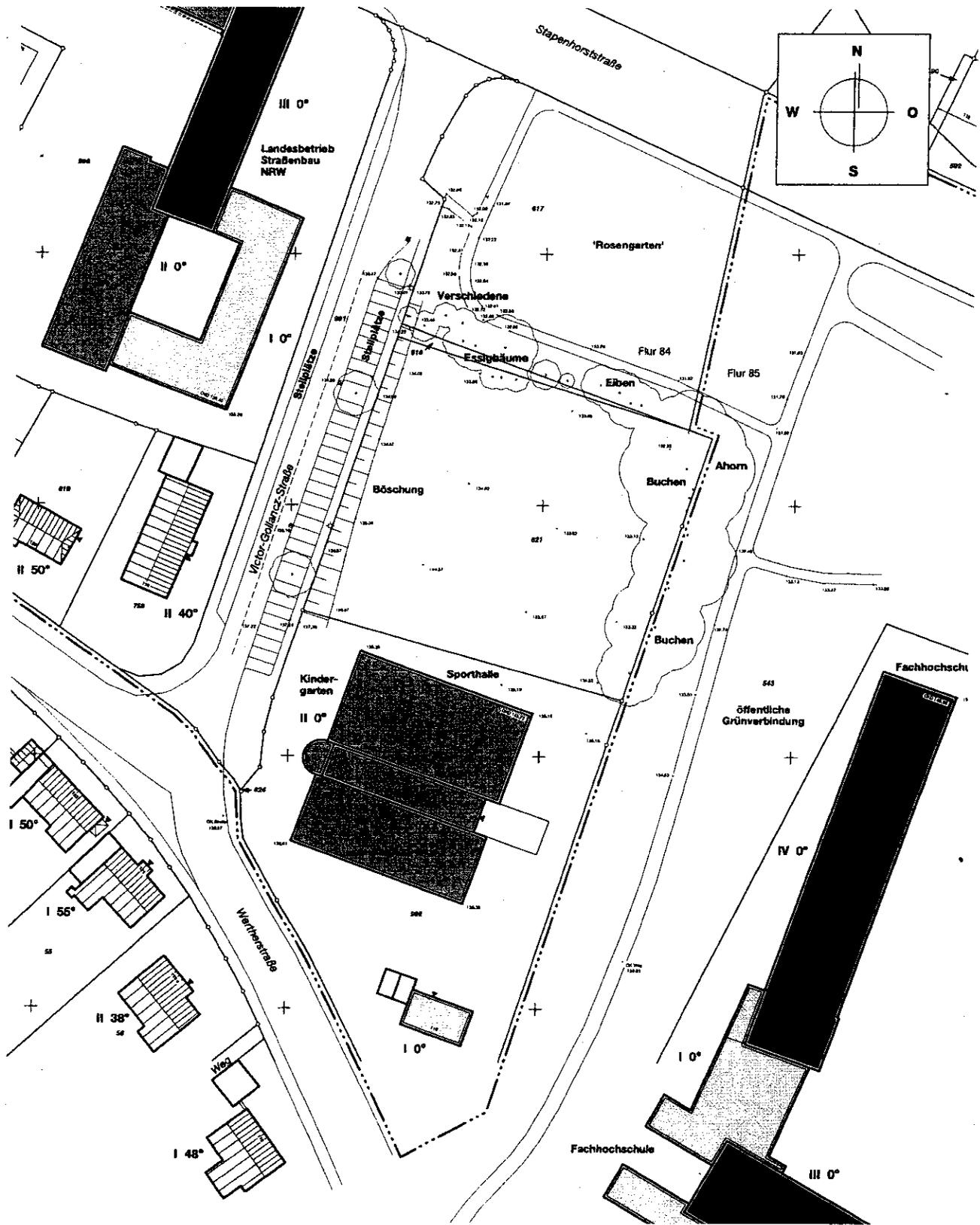
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich der Rudolf-Oetker-Halle.

In nördlicher und östlicher Richtung schließt sich unmittelbar ein das Ortsbild prägender, überregionaler Grünzug an, der den Teutoburger Wald mit Schildesche verbindet. Darüber hinaus wird das Ortsbild durch verschiedene öffentliche Gebäude bzw. Nutzungen geprägt. Im Einzelnen sind dies die unmittelbar südlich angrenzende Fachhochschule einschließlich Kindertagesstätte und Turnhalle sowie das Westfälische Straßenbauamt, das Polizeipräsidium, die bereits erwähnte Rudolf-Oetker-Halle und verschiedene Schulen im nahen Umfeld.

In westlicher Richtung grenzt das Plangebiet direkt an den Fußweg der Victor-Gollancz-Straße. Zwischen dem Fußweg und der Fahrbahn befinden sich in Senkrechtaufstellung Kfz-Stellplätze, aufgelockert durch einzelne Bäume.

Das Plangebiet ist eine derzeit unversiegelte Grünlandfläche. Mit Ausnahme einer Böschung im Bereich der Grenze zur Victor-Gollancz-Straße, die Gehölzjungwuchs aufweist, ist die Fläche weitestgehend gehölzfrei. Sie fällt im Böschungsbereich zum Niveau der angrenzenden Victor-Gollancz-Straße zwischen 1,00 m im Norden und 2,00 m im Süden ab. Darüber hinaus ist die gesamte Fläche zum östlich angrenzenden Grünzug hin um ca. 1,00 m geneigt.



Bestandsplan

unmaßstäblich

3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem Vorhaben erfolgt im Rahmen der 140. Flächennutzungsplanänderung.

Das Plangebiet ist ein Teilbereich des seit dem 29.09.1956 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/1/10.00 „Lampingstraße“. Die Gebietsfestsetzung für das Plangebiet ist dort bislang Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Pädagogische Hochschule. (Siehe hierzu Anlagen 2 und 3.)

4. Planungsgrundsätze und Abwägung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/1/49.00 „Victor-Gollancz-Straße“ sieht die Errichtung eines einzelnen, 3-geschossigen Wohnhauses mit 15 Wohneinheiten und einer Tiefgarage vor.

4.1 Belange des Gemeinbedarfs und des Wohnens

Für eine Erweiterung der (Hoch-) Schulnutzungen besteht an dieser Stelle kein Bedarf mehr. Andere Nutzungsvorstellungen für den Gemeinbedarf sind ebenfalls nicht erkennbar.

Deshalb wird diese innerstädtische, durch öffentliche Verkehrsmittel gut angebundene Fläche für eine Wohnnutzung bereitgestellt.

4.2 Belange des Verkehrs

Individualverkehr

Da das Plangebiet unmittelbar an die Victor-Gollancz-Straße angrenzt, ist das Vorhaben sowohl für Fußgänger, als auch für den Kfz-Individualverkehr vollständig erschlossen.

Ruhender Verkehr

Die notwendigen Kfz-Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Unter Ausnutzung des Höhenunterschiedes im Verlauf der Victor-Gollancz-Straße ist diese gut in die Gesamtsituation integriert.

Die Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage zur Victor-Gollancz-Straße ist auf die dort in Senkrechtaufstellung befindlichen Kfz-Stellplätze abgestimmt.

Die Oberfläche der Tiefgarage wird dauerhaft begrünt.

Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich an der Stapenhorststraße die Bus-Haltepunkte „Polizeipräsidium“ (Linien 21 und 62) und „Victor-Gollancz-Straße“ (Nachtbuslinie N1), sowie vor der Oetkerhalle ein Zugang zum Haltepunkt der Stadtbahnlinie 4 „Rudolf-Oetker-Halle“.

Das Plangebiet ist somit sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

4.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas ist durch das vorhandene Leitungsnetz gegeben.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser der geplanten Bebauung wird an den in der städtischen Grünfläche verlegten, von der Fachhochschule kommenden privaten Schmutzwasserkanal DN 200 mm angeschlossen. Die Leitungstrasse wird mit einem Durchleitungsrecht gesichert.

Gemäß § 51a (1) Landeswassergesetz NRW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Von der Verpflichtung ausgenommen ist Niederschlagswasser, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation abgeleitet wird; dies ist hier der Fall.

Das Niederschlagswasser von der geplanten Bebauung wird an den in der Victor-Gollancz-Straße verlegten Regenwasserkanal DN 500 mm angeschlossen.

4.4 Belange des Ortsbildes

Die Umgebung des Plangebietes wird in seiner städtebaulichen Gestalt vornehmlich durch die schlichten, streng gegliederten Gebäude der Fachhochschule –insbesondere die direkt an den Geltungsbereich angrenzende Sporthalle– sowie die Verwaltungsgebäude des Landesbetriebes Straßenbau NRW auf der gegenüberliegenden Seite der Victor-Gollancz-Straße geprägt (Zweckbauten). Sie sind zwischen ein- und fünfgeschossig, haben Flachdächer und weisen eine streng symmetrische Fensterteilung auf.

Eine hierzu relativ kleinteilige Wohnbebauung schließt entlang der nördlich verlaufenden Wertherstraße an.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezüglich der Bauweise, der Gebäudehöhe, der Dachneigung und der Fassadengestaltung sollen eine harmonische gestalterische Einbindung des geplanten Wohnhauses in den angrenzenden Gebäudebestand fördern.

Darüber hinaus wird das oberste Vollgeschoss gegenüber den Fassaden zurückgesetzt.

Um die Umsetzung dieser Gestaltungsmerkmale sicherzustellen, sind, zusätzlich zu den getroffenen Festsetzungen, die Hochbaupläne sowohl Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als auch des Durchführungsvertrages.

4.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im künftigen Geltungsbereich des neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 des Denkmalschutzgesetzes NRW. Vorsorglich wird jedoch auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Wenn bei Arbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.6 Belange des Umweltschutzes

Bodenbelastungen

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

Straßenverkehrslärm

Von der Victor-Gollancz-Straße sowie der Stapenhorststraße gehen infolge des fließenden Verkehrs Schallemissionen aus.

Auf der Grundlage des Gesamtverkehrsentwicklungsplanes (GVEP) der Stadt Bielefeld (Prognose-Null-Fall 2005) ergeben sich nach dem Prinzip der Maximalabschätzung als Ergebnis einer überschlägigen Lärmberechnung (nach RLS-90) folgende Werte:

- An der zur Stapenhorststraße orientierten Nordfassade sind 60 bis 63 dB(A) am Tage und 50 bis 53 dB(A) in der Nacht berechnet worden.
- An der Westfassade zur Victor-Gollancz-Straße ist von Immissionswerten von bis zu 63 dB(A) am Tage und 53 dB(A) in der Nacht auszugehen.

Die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet betragen 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Sie werden damit an der Nord- und Westfassade des geplanten Wohngebäudes um bis zu 8 dB(A) überschritten.

Der Empfehlung, aus Sicht der Lärm- / Gesundheitsvorsorge maximal 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) nachts nicht zu überschreiten, kann nur an der Ost- und Südseite des geplanten Wohngebäudes gewährleistet werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen oder Wänden sind hier aufgrund der vorhandenen Bau- und Freiraumstruktur städtebaulich nicht vertretbar. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen, wie den Einbau von Schallschutzfenstern, kann jedoch an den betroffenen Nord- und Westfassaden ein Innenschallpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719 eingehalten werden.

Außenwohnbereiche, wie offene Balkone oder Loggien bzw. Terrassen, sind nur an den lärmabgewandten Seiten zulässig.

Stadtklima

Aus stadtklimatologischer Sicht befindet sich der Planbereich entsprechend den Ergebnissen der Klimaanalyse der Stadt Bielefeld (1995) und deren Fortschreibung 'Klimatische Schutzzonen' (2000) in einem Gebiet geringer Klimaempfindlichkeit.

Durch das Vorhaben wird das Klima nicht beeinträchtigt.

Luftreinhaltung

Es bestehen aus Sicht der Luftreinhaltung keine Bedenken.

4.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Eingrünung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/1/49.00 „Victor-Gollancz-Straße“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/1/10.00 „Lampingstraße“, der seit dem 29.09.1956 rechtskräftig ist (siehe Anlagen 2 und 3). Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist hier das der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1962 entsprechende Höchstmaß der Grundflächenzahl zulässig.

Insofern ist der mögliche Eingriff in Natur und Landschaft bei dem hier betrachteten Vorhaben gegenüber dem bereits zulässigen Eingriff aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes deutlich reduziert. Da im Hinblick auf die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung nur die Differenz der nach gültigem Bebauungsplan bereits zulässigen Eingriffe und der im Zuge der Neuplanung zu erwartenden Eingriffe von Relevanz ist, kann ein Kompensationserfordernis aufgrund der Neuplanung ausgeschlossen werden.

Die geplanten Festsetzungen hinsichtlich der Begrünung gewährleisten die Sicherung und Entwicklung der nördlich und östlich angrenzenden, vorhandenen Gehölzstrukturen. Die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird somit den Charakter des im Bereich des Vorhabens durch öffentliche Gebäude begleiteten wichtigen öffentlichen Grünzuges, der sich vom Teutoburger Wald am Vorhaben vorbei bis hin nach Schildesche erstreckt, auch künftig stützen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach Maßgabe der Entscheidungskriterien in den §§ 3b, 3c, 3e sowie den Anlagen 1 und 2 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) nicht erforderlich, da das Vorhaben die Schwellenwerte nach Art, Größe und Leistung nicht überschreitet.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

Der Vorhabenträger hat bereits sichergestellt, dass die vom Vorhaben betroffene Liegenschaft für ihn rechtlich und tatsächlich zur Verfügung steht.

6. Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.700 qm.

7.2 Zahl der Wohneinheiten

Aufgrund der Hochbauplanungen sind 15 Wohneinheiten vorgesehen.

8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/1/10.00 „Lampingstraße“ vom 29.09.1956 in der Fassung der 2. Änderung vom 25.03.1967 werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/1/49.00 „Victor-Gollancz-Straße“ ersetzt, soweit sie durch seinen Geltungsbereich erfaßt werden.

9. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten.

Die durch das Vorhaben verursachten Kosten für die Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Parkplätze an der Victor-Gollancz-Straße (ca. 7.700 Euro), den Anschluss an das Kanalnetz einschließlich der Einräumung eines Durchleitungsrechtes (ca. 2.000 Euro) sowie die Verdichtung des AP-Feldes (ca. 2.000 Euro), werden durch den Vorhabenträger getragen.

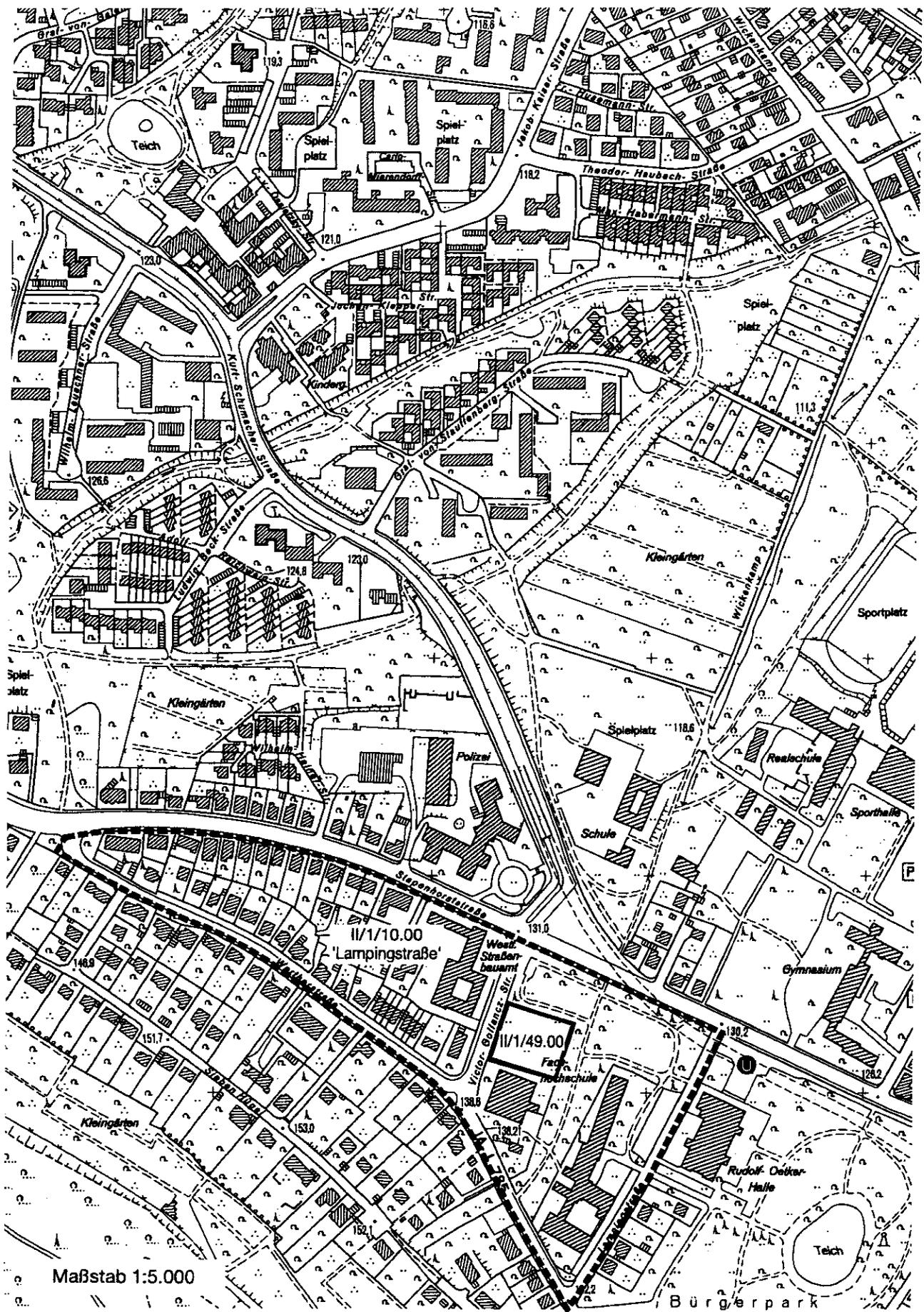
Die Übernahme dieser Kosten in Höhe von insgesamt 11.700 Euro ist im Durchführungsvertrag geregelt.

10. Durchführungsvertrag

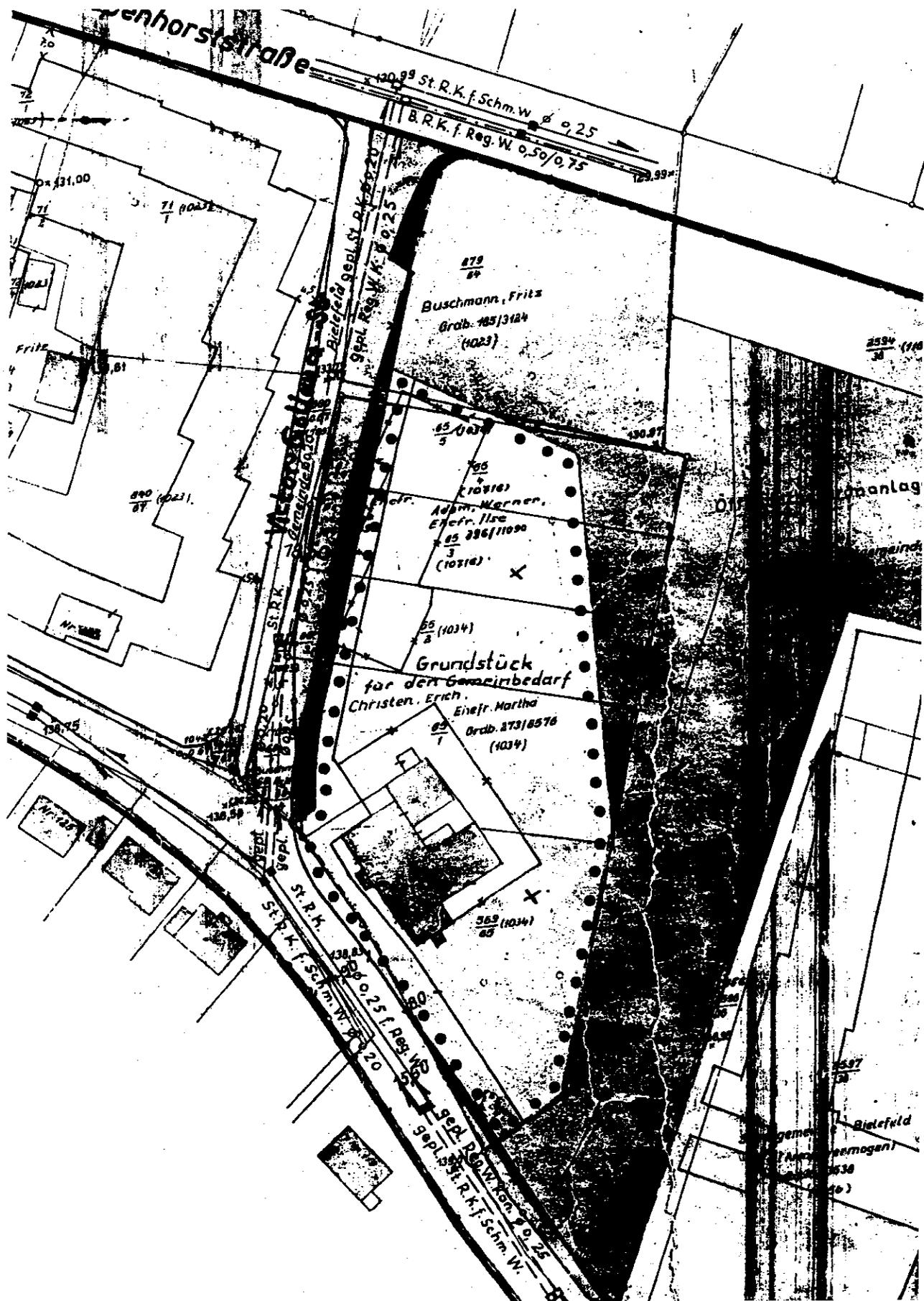
Der Vorhabenträger, die AREAL Bauträger und Grundstücks GmbH & Co. KG, hat sich bereit und in der Lage erklärt, die mit der Planerarbeitung und Objektrealisierung verbundenen Kosten zu tragen. Einzelheiten sind im bereits abgeschlossenen Durchführungsvertrag geregelt.

11. Projektbeteiligte

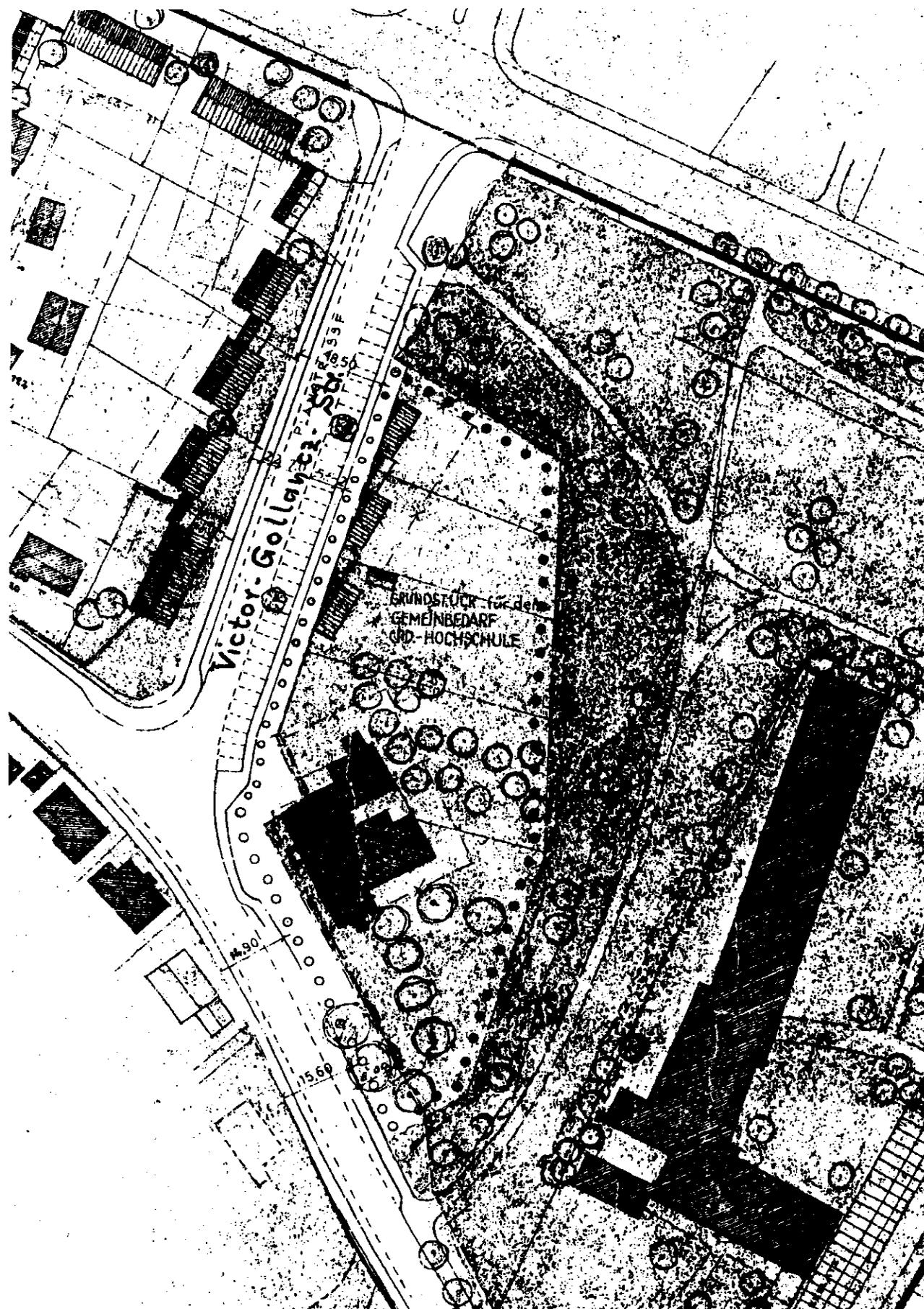
Vorhabenträger:	AREAL Bauträger und Grundstücks GmbH & Co. KG Hauptstraße 170, 33647 Bielefeld
Hochbauplanung:	Dipl.-Ing. H.-G. Klusmann, Falkstraße 17, 33602 Bielefeld
Städtebauliche Planung:	Baudisch + von Beeren, Estelstraße 31, 33739 Bielefeld



Anlage 1: Übersicht Bebauungsplan II/1/10.00 und Aufstellungsbereich Bebauungsplan II/1/49.00



Anlage 2: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan-Ausschnitt (Stand 2. Änderung vom 25.03.1967) 'Fluchtlinienplan', unmaßstäblich



Anlage 3: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan-Ausschnitt (Stand 2. Änderung vom 25.03.1967) 'Baugestaltungsplan', unmaßstäblich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/1/49.00 „Victor-Gollancz-Straße“
1. Ausfertigung**

<p>Diese/r Bebauungsplan/Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 (1) und (4), 3 (2) BauGB am vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt als Entwurf beschlossen worden.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>_____ Vorsitzender</p> <p>_____ Schriftführer</p>	<p>Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister - Planungsamt - I. A.</p>
<p>Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am 27.02.2003 beschlossen. Dieser Plan - mit dem Offenlegungsplan - ist gemäß § 10 BauGB/ §§ 10, 13 BauGB/ §§ 10, 12 BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am 27.02.2003 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Bielefeld, <i>04.03.03</i></p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>_____ Oberbürgermeister</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>_____ Schriftführer</p>	<p>Dieser Plan wurde gem. § 10 (2) des Baugesetzbuches am <i>19.03.2003</i> genehmigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom <i>19.03.2003</i>.</p> <p>Detmold, <i>19.03.2003</i> Az.: <i>35 24 44-1/B.202</i></p> <p>Bezirksregierung Im Auftrag</p> <p><i>[Signature]</i></p>
<p>Dieser Bebauungsplan 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 bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister - Planungsamt - I. A.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ab..... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung und der Ort der Bereithaltung sind am <i>17.03.03</i> ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister - Planungsamt - I. A.</p> <p><i>[Signature]</i></p> 