

Bebauungsplan

Nr. III/Hi 4

3.Änderung

„Stadtteil Hillegossen, Nord-Ost“

Stieghorst

Begründung

Bielefeld

Bauamt

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 4 „Nord-Ost“
sowie 154. Änderung des Flächennutzungsplanes**

- Stadtbezirk Stieghorst -

**in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 27.11.2003 (Bebauungsplan-
Änderung) bzw. 24.07.2003 (Flächennutzungsplan-Änderung)**

Bekanntmachung: 17.12.2003

Inhalt der Begründung

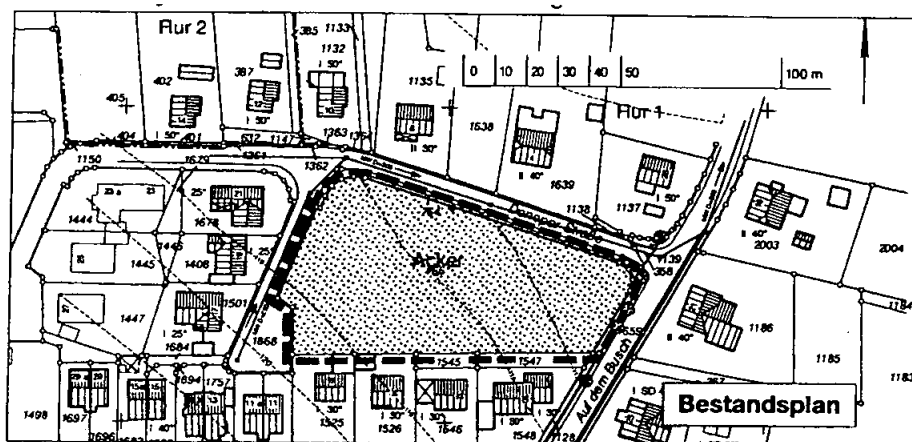
1. Allgemeines
2. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation des Plangebietes
3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen
4. Planungsgrundsätze und Abwägungen
 - 4.1 Festsetzungen für den Änderungsbereich
 - 4.2 Belange im Hinblick auf den Lärmschutz
 - 4.3 Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
5. Erschließung
 - 5.1 Entwässerung
 - 5.2 Kinderspielplatz
 - 5.3 Öffentlicher Personennahverkehr
6. Bodenordnung
7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
8. Kostenschätzung
9. Auswirkungen auf andere Planungen

1. Allgemeines

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III HI / 4 ist die Fläche des Änderungsbereiches als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchliches Zentrum" und "Kindergarten" festgesetzt. Aus heutiger Sicht ist ein Bedarf für diese festgesetzten Gemeinbedarfsnutzungen jedoch nicht mehr gegeben. Aus diesem Grunde soll auf dem Grundstück eine Wohnbebauung realisiert werden.

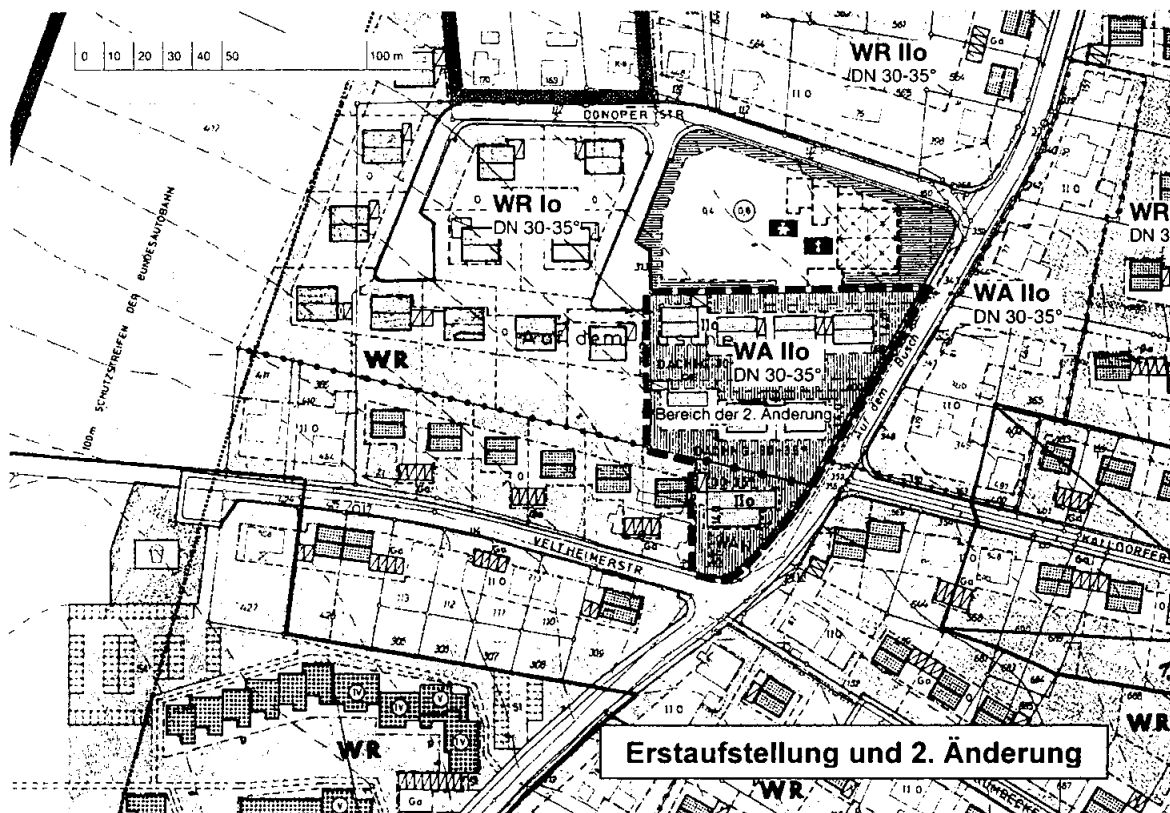
2. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation des Plangebietes

Der Änderungsbereich wird im Westen von dem Teilstück der Donoper Straße mit der Wendeanlage, im Norden von der Donoper Straße, im Osten von der Straße Auf dem Busch und im Süden von der bestehenden Einfamilienhausbebauung begrenzt. Die durchweg zweigeschossigen Wohnhäuser auf der Nordseite der Donoper Straße und auf der Ostseite der Straße Auf dem Busch sind bereits vor der Erstaufstellung des Bebauungsplanes errichtet. Die Wohnhäuser auf der Westseite der Straße Auf dem Busch und die südlich an den Änderungsbereich grenzenden Wohnhäuser sind eingeschossig. Der Änderungsbereich wird heute als Ackerland genutzt.



3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Wie bereits erwähnt, ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III / H1 4 die Fläche des Änderungsbereiches als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchliches Zentrum" und "Kindergarten" ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf (Kirchliche Einrichtung) dargestellt. Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes ist für den Änderungsbereich die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt. Eine Begrenzung der Geschossigkeit oder der Gebäudehöhen geht aus der Erstaufstellung des Bebauungsplanes nicht hervor. Für den unmittelbar südlich angrenzenden Bereich und für die Bereiche auf der gegenüberliegenden Straße Auf dem Busch und der Donoper Straße ist reines bzw. allgemeines Wohngebiet mit zwei zulässigen Vollgeschossen als Höchstgrenze sowie einer Dachneigung von 30 bis 35° festgesetzt. Für den westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Bereich ist eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt. Dachaufbauten (Dachgauben) sind unzulässig.



4. Planungsgrundsätze und Abwägungen

Im einzelnen ergeben sich im Hinblick auf die getroffenen Festsetzungen folgende Planungsgrundsätze und Abwägungen:

4.1 Festsetzungen für den Änderungsbereich

Entsprechend den Festsetzungen der Umgebung wird für den Änderungsbereich die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet und das Maß der Nutzung für die an die Straße Auf dem Busch angrenzenden Bereiche mit 2 Geschossen als Höchstgrenze und einer Dachneigung von 30-35° festgesetzt. Für den Änderungsbereich, der unmittelbar im Süden an die vorhandene Privaterschließung der vorhandenen eingeschossigen Bebauung grenzt, wird mit Rücksicht auf diesen Bestand eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig. Durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten soll erreicht werden, dass die Zahl der Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen reduziert wer-

den. Der Ausschluss der nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben erfolgt gem. § 1 (6) BauNVO zur Wahrung des Gebietscharakters.

4.2 Belange im Hinblick auf den Lärmschutz

Nach einer überschlägigen Berechnung ergeben sich in 10 m Abstand von der Straße Auf dem Busch Immissionspegel von 59 dB(A) am Tage und 49 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden damit eingehalten. Die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden dagegen um jeweils 4 dB(A) überschritten. Im Rahmen der Abwägung kann diese Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 überwunden werden, denn sie tangiert nur die östliche Giebelfront eines Gebäudes an der Straße Auf dem Busch. Die Seitenflanken sind von der Überschreitung ebenso wenig betroffen wie die übrige Bebauung. Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation sind aktive Schallschutzmaßnahmen nur schwer realisierbar. Die Errichtung eines Schallschirmes in Form eines Walles oder einer Lärmschutzwand würden sich weder in das Ortsbild einfügen noch entsprechen sie jedweder Verhältnismäßigkeit zwischen Aufwand und betroffener Bebauung. Vergleicht man nun die erforderliche Ausführung von Außenbauteilen (Dach, Wand, Fenster etc.) entsprechend der Wärmeschutzverordnung mit den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der Schallschutzklasse II, stellt man fest, dass dadurch bereits das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von 30 dB(A) und somit der Innenraumpegel eingehalten wird. Demzufolge sind Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

4.3 Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Im Hinblick auf die Nutzungsänderung der Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche ist eine Flächennutzungsplan-Änderung erforderlich. Sie wird als 154. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt. Die übrigen Änderungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen dieses Parallelverfahrens haben die Anpassung an die inzwischen eingetretenen Entwicklungen zum Inhalt. Diese Flächennutzungsplan-Änderung wurde bereits im Juli 2003 vom Rat der Stadt endgültig beschlossen.

5. Erschließung

Die Umgebung des Änderungsbereiches ist nahezu vollständig entsprechend den Festsetzungen der Erstaufstellung und der inzwischen erfolgten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 4 "Nord-Ost" bebaut. Die öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen und Kanalisation) sind bis auf geringfügige Teile fertig gestellt

5.1 Entwässerung

Die Schmutz- und Regenentwässerung ist durch den vorhandenen Mischwasserkanal in der Donoper Straße gegeben. Da es sich hierbei um eine nach bisherigem Recht genehmigte Kanalisationsnetzplanung handelt und eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse nur mit unverhältnismäßig großem wirtschaftlichen und technischem Aufwand möglich ist, soll die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen.

5.2 Kinderspielplatz

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Bedürfnisse der Familien, der jungen Menschen sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen.

Unter diesem Gesichtspunkt soll der vorhandene, im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Hl 4 „Nord-Ost“ festgesetzte Spielplatz an der Veltheimer Straße südwestlich des Änderungsbereiches aufgewertet werden. Im einzelnen ist vorgesehen, die vorhandenen Spielgeräte zu versetzen, den Spielbereich zu erweitern, und eine Spielgerätekombination für Schulkinder aufzustellen. Im Durchführungsvertrag soll geregelt werden, dass der Investor für den Änderungsbereich (Areal Bauträger und Grundstücks GmbH) die Kosten für diese Maßnahmen in Höhe von ca. 13.000,-EUR trägt.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Änderungsbereich liegt etwa 350 m von der Bushaltestelle "Auf dem Busch" entfernt. Diese Haltestelle liegt an der Dingerdisser Straße. Die BVO-Buslinie fährt zu den Hauptverkehrszeiten im Stunden- bzw. im Halbstundentakt. Darüber hinaus wird ein Anruf-Sammel-Taxi an der Bushaltestelle "An der Wiesebreite" angeboten. Im Rahmen des Nahverkehrsplanes des Zweckverbandes Verkehrsverbund OWL für den Schienenverbundverkehr ist für die Strecke Bielefeld Hauptbahnhof - Oerlinghausen - Lage die Einrichtung eines zusätzlichen Haltepunktes "Auf dem Busch" an der Kreuzung dieser Straße mit der Eisenbahnstrecke geplant. Zum Zeitpunkt der Realisierung kann in diesem Zusammenhang keine Aussage getroffen werden.

6. Umweltverträglichkeit

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

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz:

Größe des Änderungsbereiches (WA) ca. = 4450 qm

Zahl der Wohneinheiten:

8 Doppelhäuser je 2 WE = 16 WE

9. Kosten

Kosten für öffentliche Einrichtungen z.B. Kanal- und Straßenbau ergebensich nicht. Durch diese Planung entstehen keine von der Stadt zu tragenden Kosten.

10. Auswirkungen auf andere Planungen

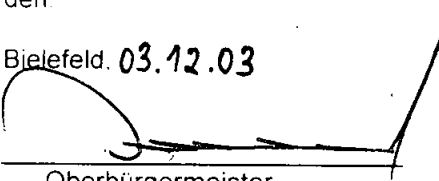
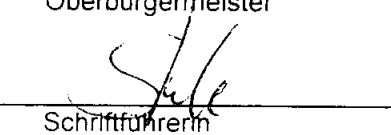
Auswirkungen auf andere Planungen sind nicht zu erwarten. Da gegenüber den Festsetzungen im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes keine Veränderungen von Eingriffen in Natur und Landschaft für den Änderungsbereich gegeben sind werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft somit nicht erforderlich.


Moss
Beigeordneter

Bielefeld, 21.10.2003

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 4 „Nord-Ost“

1. Ausfertigung

Diese/r Bebauungsplan/Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 (1) und (4), 3 (2) BauGB am vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt als Entwurf beschlossen worden. Bielefeld, Vorsitzender Schriftführer	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 bekanntgemacht. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I. A.
Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 2 (1) und § 3 (2) u. (3) BauGB am vom Rat / Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt als Entwurf beschlossen worden. Bielefeld, Oberbürgermeister / Vorsitzender Schriftführerin	Dieser Plan mit dem Änderungsplan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute Offenlegung wurde am öffentlich bekannt gemacht. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I. A.
Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am 27.11.03 beschlossen. Dieser Plan mit dem Offenlegungsplan ist gemäß § 10 BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am 27.11.03 als Satzung beschlossen worden. Bielefeld, 03.12.03  Oberbürgermeister  Schriftführerin	Dieser Bebauungsplan wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ab 17. DEZ. 2003 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung und der Ort der Bereithaltung sind am 17. DEZ. 2003 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Bielefeld, 17. DEZ. 2003 Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister - Bauamt I. A. 