

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	10.03.2009	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	17.03.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/26.01 "Wohnen an der Graf-von-Galen-Straße"

für Teilflächen des Gebietes östlich / südlich der Wendeanlage Graf-von-Galen-Straße im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB

- Stadtbezirk Schildesche -

Entwurfsbeschluss

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

Beschluss zum weiteren Vorgehen BV Schildesche 08.06.2006, UStA 13.06.2006; Aufstellungsbeschluss BV Schildesche 30.10.2008, UStA 04.11.2008

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/1/26.01 „Wohnen an der Graf-von-Galen-Straße“ für Teilflächen des Gebietes östlich und südlich der Wendeanlage Graf-von-Galen-Straße wird mit Text und Begründung gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nicht, da ausschließlich private Grundstücksfläche von der Bauleitplanung betroffen ist. Nach heutigem Kenntnisstand sind von der Bauleitplanung keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Plangebietes werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem künftigen Investor und der Stadt Bielefeld geregelt.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind (weniger als 20.000qm Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, keine Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer UVP, keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB besteht), soll der Bebauungsplan Nr. II/1/26.01 „Wohnen an der Graf-von-Galen-Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.11.2008, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Schildesche am 30.10.2008 den Aufstellungsbeschluss und zusätzlich einen Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. II/1/26.01 „Wohnen an der Graf-von-Galen-Straße“ gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 01.12.2008 bis einschließlich 05.12.2008 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 08.12.2008 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 Teil A der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/1/26.01 „Wohnen an der Graf-von-Galen-Straße“ erarbeitet.

Der Entwurf des Bauleitplanes 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.

Durch den Bebauungsplan Nr. II/1/26.01 „Wohnen an der Graf-von-Galen-Straße“ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/1/26.00 „Bültmannshof“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Rechtsgrundlagen/ örtliche Gegebenheiten

Der seit Mitte der 1960er Jahre rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/1/26.00 „Bültmannshof“ setzt für den betreffenden Planbereich östlich und südlich der „Graf-von-Galen-Straße“ Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Klinik“ fest.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet Wohnbaufläche dargestellt, was der zuletzt vorhandenen Nutzung (Klinik für Psychotherapie) nicht mehr entsprochen hat. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das evangelische Krankenhaus Bielefeld hat im Bereich östlich und südlich der Wendeanlage an der „Graf-von-Galen-Straße“ eine Klinik für psychotherapeutische und psychosomatische Medizin betrieben. Da die Bausubstanz die aktuellen Anforderungen an die Krankenhausbauverordnung sowie das Raumprogramm solcher Einrichtungen nicht mehr erfüllen konnte, ist der Betrieb an dem Standort aufgegeben worden.

Die vorhandenen Gebäude sind mittlerweile abgebrochen worden und für die Einrichtung ein Ersatzstandort bezogen worden.

Der Planbereich wird im Norden, Osten und Westen von öffentlichen Grünflächen mit einem größeren bewaldeten Bereich im Nordwesten umfasst. Diese Grün- und Waldflächen sind im Zielkonzept Naturschutz als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz im Siedlungsbereich bewertet. Der alte Eichen-Buchenwald zwischen „Voltmannstraße“ und „Schloßhofstraße“ ist als schutzwürdiges Biotop BK-3916-537 in das Biotopkataster der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten (LÖBF) aufgenommen. Darüber hinaus kommt diesen öffentlichen Grünflächen als Bestandteil des Bielefelder Grünflächensystems insbesondere für Freizeit und Erholung eine wesentliche Bedeutung zu.

Südlich grenzt eingeschossige Wohnbebauung als Flachdachsiedlung an, welche bis zur „Kurt-Schumacher-Straße“ im Süden reicht. Die „Graf-von-Galen-Straße“ ist an ihrem nördlichen Ende als Sackgasse mit Wendeanlage ausgebaut. Im Anschluss an den östlich des Planbereiches verlaufenden Grünzug befindet sich im Bereich der „Carl-von-Ossietzky-Straße“ meist viergeschossiger Wohnungsbau mit einem achtgeschossigen Solitär.

Planungsziele

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/26.01 „Wohnen an der Graf-von-Galen-Straße“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,54 ha.

Da für den Planbereich kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung sonstiger Gemeinbedarfsnutzungen besteht, sollen die betroffenen Flurstücke einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Der an drei Seiten an Grünflächen angrenzende Planbereich eignet sich aufgrund der ruhigen Lage am Ende einer Sackgasse gut für eine qualitätsvolle Wohnbebauung. Vorteilhaft sind insbesondere auch die Nähe zur Universität Bielefeld, den Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten im nahe gelegenen Stadtteilzentrum Bültmannshof sowie die sehr gute verkehrliche Anbindung an die Innenstadt mit der Stadtbahnlinie 4, deren Haltestelle „Bültmannshof“ sich in fußläufiger Entfernung befindet. Hervorzuheben ist zudem das hervorragende, quartiersverbindende Fuß- und Radwegenetz und dessen Anbindung an die tangierenden und gliedernden Grünzüge mit Spiel- und Naherholungsangeboten.

Angestrebt wird die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes mit einer an die Baustruktur der Umgebung angelehnten Flachdachbebauung. Der Planungskonzeption liegt eine private Projektentwicklung des Investors zugrunde, welche bezüglich der Anzahl der Gebäude, deren Kubatur, Höhe und Ausrichtung auf die vorhandene stadträumliche Situation bereits mit Politik und Verwaltung vorabgestimmt worden ist. Dabei sollen alle Gebäude nach Süden mit ihren Freisitzen ausgerichtet werden und eine Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden.

Im Norden des Planbereiches sind drei dreigeschossige Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss vorgesehen. Daran schließen sich im Süden drei quadratische maximal zweigeschossige Einzel-Häuser an. Insgesamt sind in dem Planbereich 28 Wohneinheiten projektiert.

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über einen Anschluss an die Wendeanlage der „Graf-von-Galen-Straße“. Aufgrund der beabsichtigten Bebauung im Planbereich ist die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage sinnvoll, die über eine Zuwegung von der „Graf-von-Galen-Straße“ aus erschlossen werden soll.

Die Entwässerung der künftigen Baugrundstücke soll über das vorhandene Kanalnetz erfolgen. Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Anhang:

- Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)
- Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches
- Übersicht: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/1/26.00 mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches

Anlage:

Teil A

- Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan
- Bebauungsplan-Vorentwurf Nutzungsplan
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

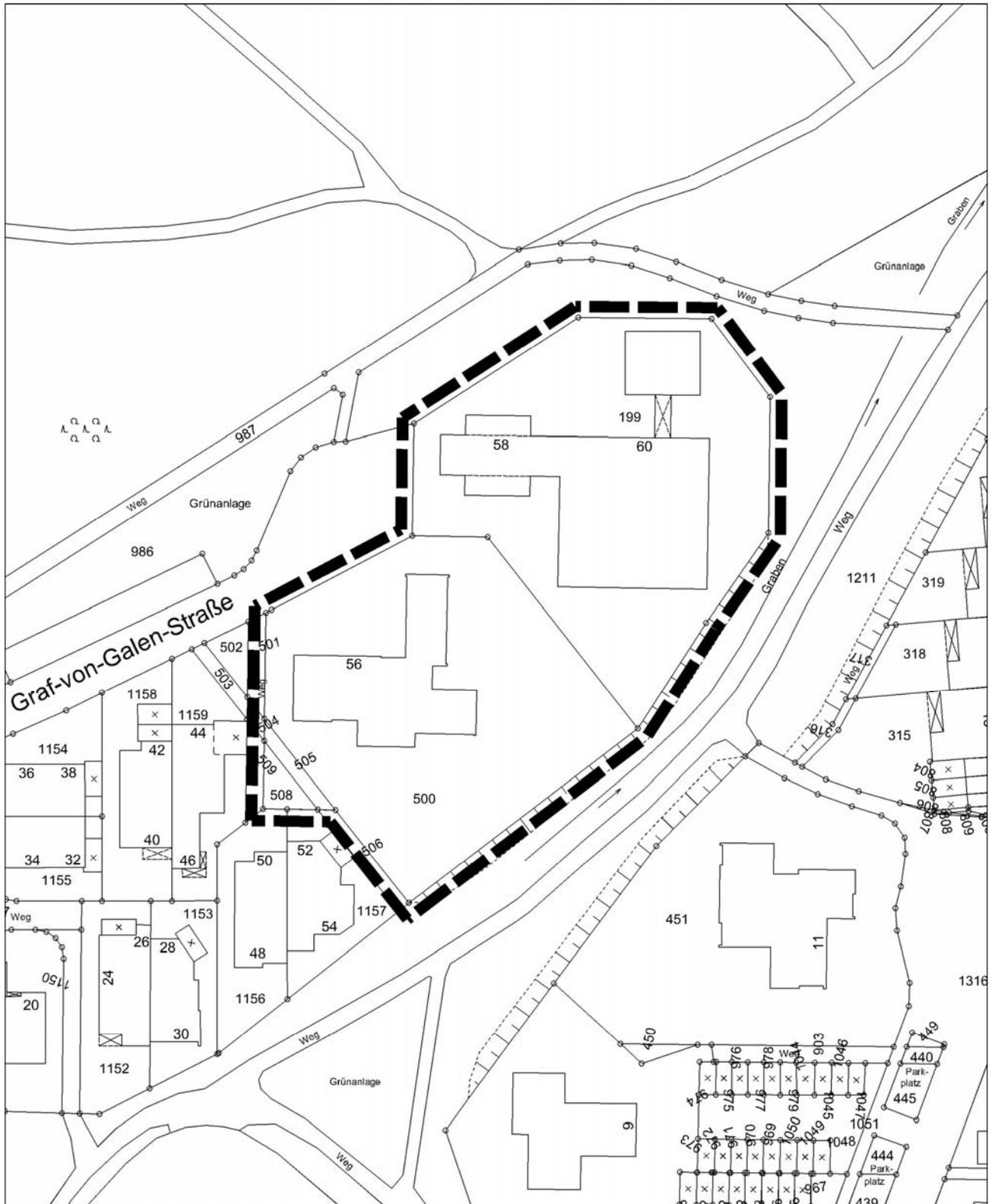
Teil B

- Bebauungsplan-Entwurf Gestaltungsplan
- Bebauungsplan-Entwurf Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Teil C

- Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf

Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches



Übersicht: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/1/26.00
mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches – ohne Maßstab

