

# **Stadt Bielefeld**

**Stadtbezirk Schildesche**

**Neuaufstellung**

**Bebauungsplan Nr. II/1/26.01  
„Wohnen an der Graf-von-Galen-Straße“**

**SATZUNG**

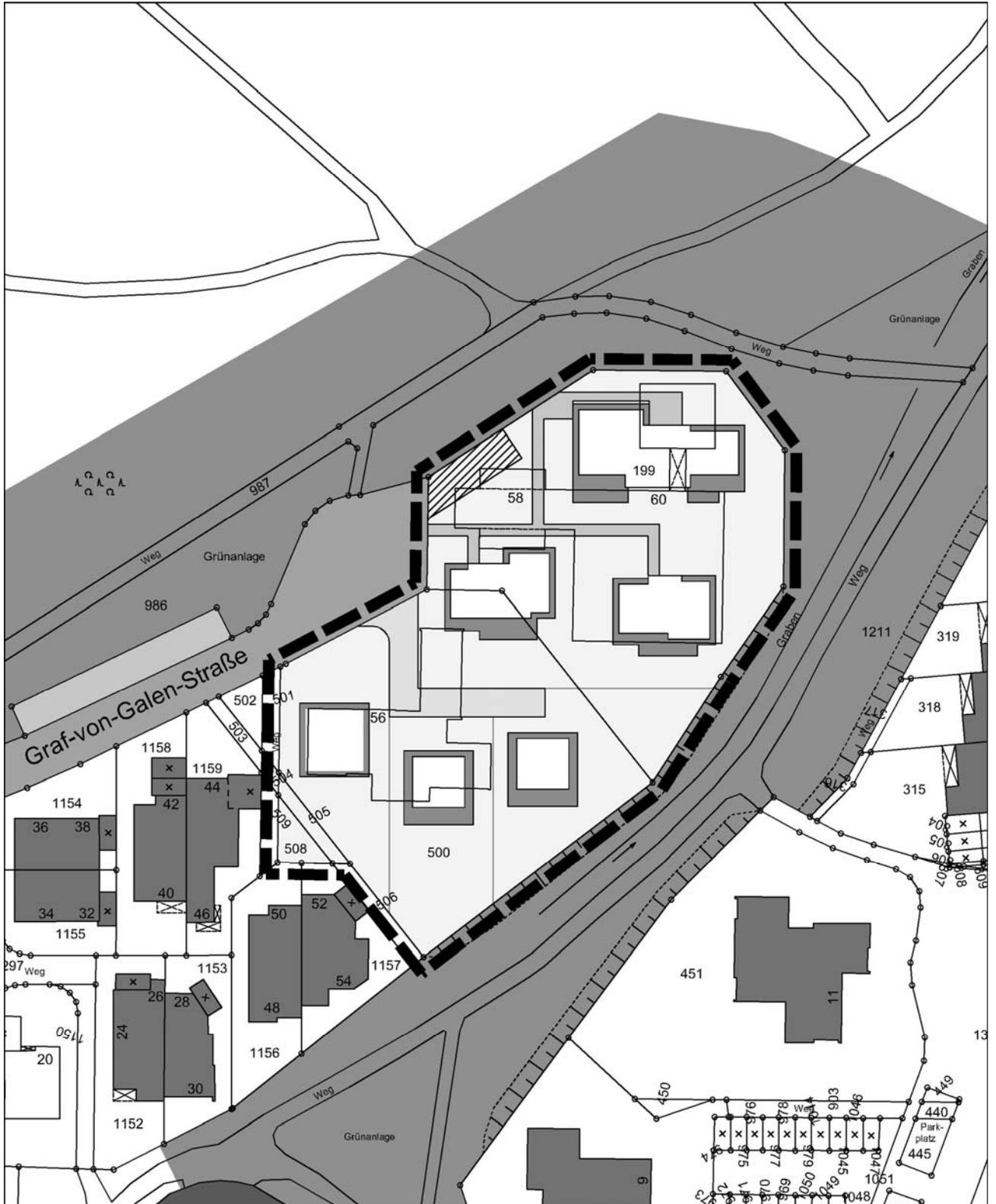
**Teil A 1**

**Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan**

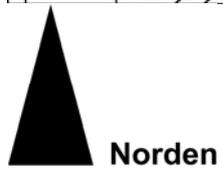
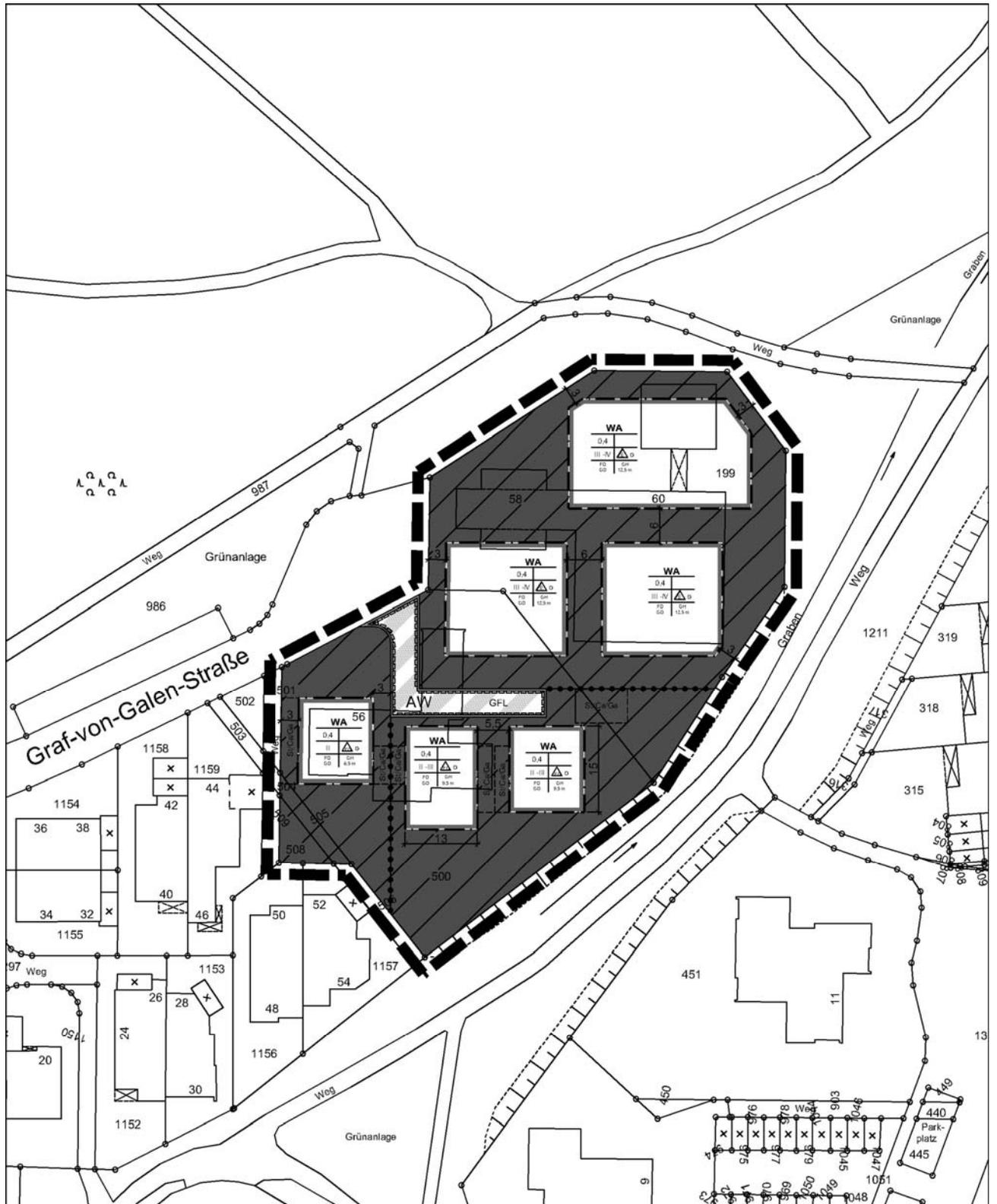
**Bebauungsplan-Vorentwurf Nutzungsplan**

**Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

# Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan - ohne Maßstab



# Bebauungsplan-Vorentwurf Nutzungsplan - ohne Maßstab



## Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Dezember 2008 sind zum Bebauungsplan Nr. II/1/26.01 „Wohnen an der Graf-von-Galen-Straße“ zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung folgende, nach Themenbereichen geordnete und mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführten Äußerungen vorgebracht worden.

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 im Begegnungszentrum Bültmannshof statt.

Zudem sind fünf Eingaben aus der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 15.12., 16.12., 17.12. und 18.12.2008, zu berücksichtigen.

### 1. Höhe und Geschossigkeit der geplanten Bebauung, Ausnutzung des Plangebietes bei vorhandenen Geländeneigungen

*Es wird die Auffassung vertreten, dass die Höhe bzw. die Geschossigkeit der geplanten Bebauung sich nicht mit dem bebauten und unbebauten Umfeld verträgt, da dieses im südlichen bzw. südwestlichen Anschluss an das Plangebiet durch eine eingeschossige Flachdachbebauung geprägt ist und sich nördlich des Plangebietes bewaldeter Landschaftsbereich anschließt. Aufgrund der Geländeneigungen im Plangebiet wird eine gegenüber der bestehenden Bebauung nachteilige Wirkung durch die geplante Bebauung erwartet.*

*Es wird angeregt, die zulässige Höhe der potentiellen Einzel- / Doppelhäuser im Süden des Plangebietes mit maximal 6,50 m Höhe (anstatt der bislang beabsichtigten Festsetzung von maximal 9,50 m) festzusetzen und für die mehrgeschossigen Wohngebäude im Norden des Plangebietes eine maximal zulässige Höhe von 9,50 m (anstatt der bislang beabsichtigten Festsetzung von maximal 12,50 m)*

*Mithin wird angeregt, die geplante Bebauung jeweils um die vorgesehenen abschließenden Staffelgeschosse zu reduzieren.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Bauleitplanung soll das Ziel einer Nachverdichtung eines bereits vormals zu baulichen Zwecken genutzten Standortes verfolgt werden. Dieses Ziel der Nachverdichtung geht bewusst von einer mehrgeschossigen Bauweise aus, die in dem Umfeld des Plangebietes nicht ungewöhnlich bzw. nicht als unverträglich angesehen werden kann. Östlich des Plangebietes im Bereich der Carl-von-Ossietzky-Straße besteht meist viergeschossiger Wohnungsbau mit einem achtgeschossigen Solitär in unmittelbarer Nachbarschaft zu geringgeschossiger Bebauung.

Der Abschluss des Siedlungsraumes an dem Standort der ehemaligen Klinik nach Norden durch eine Raumkante ist planerisch gewollt. Die Begrenzung des Siedlungsraumes soll hier durch eine mehrgeschossige Bebauung deutlich gemacht werden.

Nach Süden bzw. Südwesten zu der bestehenden, unmittelbar anschließenden Bebauung ist eine Abstufung der Bebauung vorgesehen. Nachteilige Wirkungen der geplanten Bebauung aufgrund ihrer Höhe / Geschossigkeit für die südlich bzw. südwestlichen angrenzende bestehende Bebauung sind objektiv nicht erkennbar. Verschattungen sind aufgrund der Abstände nicht relevant. Die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände und Abstandsflächen sind einzuhalten. Auch lässt sich bei Betrachtung des bebauten und des unbebauten Umfeldes nicht erkennen, dass eine Bebauung am Nordrand des Plangebietes mit einer maximalen Höhe von 9,50 m gegenüber einer Bebauung mit einer Höhe von maximal 12,50 m städtebaulich an dieser Stelle verträglicher ist.

Ein Reklamieren einer Orientierung der geplanten Bebauung ausschließlich an der Maßstäblichkeit der südlich angrenzenden eingeschossigen Flachdachbebauung im

Sinne einer Verlängerung der gewachsenen Bebauungsstruktur lässt sich ebenso wenig ableiten wie eine Wiederaufnahme der Kubatur der ehemaligen Klinikgebäude. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind bei der planerischen Entscheidung und Abwägung ebenso zu berücksichtigen wie die Belange der Wirtschaft, zu denen auch Aspekte der wirtschaftlichen Ausnutzung von Grund und Boden gehören.

Um die beabsichtigte Staffelung der Gebäudehöhe / der Geschossigkeit noch deutlicher werden zu lassen, wird im Bebauungsplan-Entwurf für die drei südlichen Bauflächen eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 6,50 m bei einer maximalen Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen anstatt der bislang beabsichtigten Festsetzung von maximal 9,50 m Gebäudehöhe festgesetzt. Hier sollen ausschließlich Einzelhäuser im Sinne von Einfamilienhäusern zulässig sein.

Damit wird den unmittelbar südlich angrenzenden Nachbargrundstücken deutlich entgegengekommen:

- Reduzierung der Geschossigkeit,
- Reduzierung der Gebäudehöhe und
- keine Zulässigkeit von Doppelhäusern mehr.

Für den mehrgeschossigen Wohnungsbau im nördlichen Bereich soll es weiterhin bei der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12,50, also einer Bebauung mit mindestens drei Vollgeschossen bzw. maximal vier Geschossen bleiben.

Bei den drei mehrgeschossigen Wohngebäuden wird mit dem Rücksprung des Staffelgeschosses zudem eine horizontale Gliederung der Fassade vorgenommen.

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 grundsätzlich mit Politik und Verwaltung vorabgestimmt worden ist.

Eine Abstufung der Bebauung und damit der Geschossigkeit von Westen nach Osten zur Böschung des angrenzenden Fußweges ist bei einer Berücksichtigung / Planung einer Tiefgarage für die Gebäude nicht praktikabel. Die Tiefgarage würde hierdurch entweder erheblich eingeschränkt werden oder müsste über zwei Ebenen gehen, was wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

Die unteren Bezugspunkte für die Bemessung der Gebäudehöhen in dem Plangebiet sind auf sog. NN-Punkte festgelegt, also auf das vorhandene Geländeniveau festgesetzt. Somit werden die Nord-Süd-Geländeneigungen im Plangebiet weiterhin berücksichtigt.

## **2. Anzahl der Wohneinheiten, Verkehrsaufkommen, Stellplatznachweis für geplante Bebauung**

*Es wird die Frage nach der Anzahl der Wohneinheiten für die geplante Bebauung, dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen und dem Stellplatznachweis gestellt.*

*Es wird eine Erhöhung des Zu- und Abgangsverkehres in der Graf-von-Galen-Straße erwartet, der über dem Aufkommen durch die bisherige Kliniknutzung liegen wird.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Innerhalb der Bauflächen für die mehrgeschossigen Wohngebäude sind rd. 25 Wohneinheiten vorgesehen. Durch Grundrisszusammenschlüsse kann sich auch eine geringere Anzahl der Wohneinheiten einstellen. Eine höhere Anzahl der Wohneinheiten ist aufgrund der dann dem Ziel eines qualitativ vollen Wohnungsangebotes widersprechenden Wohnungsgrößen nicht beabsichtigt.

Für die Einzelhäuser im Süden des Plangebietes ist die Erstellung mit maximal drei Wohneinheiten beabsichtigt.

Insgesamt sind in dem Planbereich somit 28 Wohneinheiten projektiert.

Die Stellplätze (mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit) sind bei den Einzelhäusern auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Hierzu sind im Bebauungsplan entsprechende zweckgebundene Flächen festgesetzt. Für die mehrgeschossigen Wohngebäude ist eine zusammenhängende Tiefgarage unterhalb der mehrgeschossigen Wohnbebauung mit mindestens 30 Einstellplätzen vorgesehen. Zusätzliche Stellplätze für Besucher werden hier oberirdisch auf dem Baugrundstück berücksichtigt.

Mit dem Ausweisen der Stellplätze soll ein durch die Neubebauung bedingtes Parken innerhalb der Graf-von-Galen-Straße vermieden werden (s.u. 3.).

Der mit der geplanten Bebauung verbundene Ziel- und Quellverkehr ist zunächst als wohngebietstypisch zu unterstellen, welcher von der Graf-von-Galen-Straße ohne weiteres bewältigt werden kann. Sicherlich wird gerade in den Morgen- und späten Nachmittagsstunden mit einer Häufung der Fahrbewegungen zu rechnen sein, welche aber nicht in einem unzumutbaren Verhältnis zum heutigen Verkehrsaufkommen stehen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass mit einer der Kliniknutzung vergleichbaren Folgenutzung ein hohes Maß an Besucherverkehr ebenso zu erwarten und zu akzeptieren wäre, der über der normalen Häufigkeit eines wohngebietsbezogenen Verkehrs liegen kann. Hier kann die bisher wenig besucherintensive Nutzung durch die Klinik für psychotherapeutische und psychosomatische Medizin nicht als Maßstab für das innerhalb der Graf-von-Galen-Straße zu tolerierende Verkehrsaufkommen gelten.

Das Plangebiet wird durch die Stadtbahnlinie 4, deren Haltestelle „Bültmannshof“ in der Kurt-Schumacher-Straße durch den ÖPNV bedient. Zudem befindet sich in guter Erreichbarkeit westlich des Plangebietes die Haltestelle der Buslinie in der Voltmannstraße. Mithin darf auch von einem hohen Maß an Substitution von Individualverkehr durch den öffentlichen Personennahverkehr im Zusammenhang mit dem Plangebiet ausgegangen werden.

Der Einmündungsbereich der Graf-von-Galen-Straße in die Kurt-Schumacher-Straße ist durch eine Ampel geregelt. Eventuell hier auftretende Kollisionen aufgrund des Nichtbeachtens der Rotphase der Lichtsignalanlage stehen in keinem ursächlichen Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung und sind unabhängig davon zu berücksichtigen. Dieses gilt auch für einen möglichen Rückstau des Fahrverkehrs in der Graf-von-Galen-Straße, welcher aufgrund der Ampelanlage in der Einmündung jederzeit konfliktfrei geregelt werden kann.

### **3. Gebietsfremder ruhender Verkehr in der Graf-von-Galen-Straße**

*Es wird die Befürchtung von einem zunehmenden Parkdruck durch ruhenden Verkehr aufgrund der Gebäudeneuplanung in der Graf-von-Galen-Straße geäußert, welcher heute bereits gegeben ist und zu Unfällen und Beeinträchtigungen des Fuß- und Radweges führt.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Heute bereits vorhandenes gebietsfremdes Parken (im Wesentlichen induziert durch die benachbarten Hochschulstandorte) ist unabhängig von der Planung bei verkehrswidrigem Verhalten als Ordnungswidrigkeit zu ahnden.

Es muss weiterhin sichergestellt werden, dass ein ordnungsgemäßes Befahren der Graf-von-Galen-Straße einschließlich des Wendebereiches möglich ist (Bewegungsfläche für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge).

Daher ist entsprechend den Ausführungen unter Punkt 2 der mit der Planung verbundene ruhende Verkehr innerhalb des Plangebietes selbst unterzubringen. Die Stellplätze (mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit) sind bei den Einzelhäusern auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Hierzu sind im Bebauungsplan entsprechende

zweckgebundene Flächen festgesetzt. Für die mehrgeschossigen Wohngebäude ist eine zusammenhängende Tiefgarage unterhalb der mehrgeschossigen Wohnbebauung mit mindestens 30 Einstellplätzen vorgesehen. Zusätzliche Stellplätze für Besucher werden hier oberirdisch auf dem Baugrundstück berücksichtigt.

#### **4. Belange des Landschaftsbildes und des Biotopschutzes**

*Es wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Biotopschutzes durch die geplante Geschossigkeit / Höhe der Gebäude erwartet.*

##### Stellungnahme der Verwaltung:

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.

Diese Situation bleiben unabhängig von der Höhe und der Geschossigkeit der geplanten Bebauung erhalten bzw. werden durch die Planung nicht nachteilig verändert.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Das Plangebiet erfüllt zudem die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Die vorhandenen Baumstandorte nördlich und östlich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, werden durch die Planung nicht berührt. Die vorhandene 15 – 20 m hohe Baumkulisse bleibt erhalten.

Durch die geplante / mögliche Bebauung wird im Rahmen der Nach- und Umnutzung der bebauten Gemeinbedarfsflächen weiterhin die Arrondierung des vorhandenen Siedlungsraumes mit einer Fortsetzung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen offenen Bauweise erfolgen. Die Kubatur der Gebäude mit einer zwei- bis viergeschossigen Bauweise ist nördlich der eingeschossigen Nachbarbebauung an der Graf-von-Galen-Straße sowie westlich der vier- bis achtgeschossigen Baustruktur an der Carl-von-Ossietzky-Straße verträglich und fügt sich somit in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang ein.

#### **5. Zulässigkeit von 10° Dachneigung bei der geplanten Bebauung**

*Es wird die Frage nach der Zulässigkeit einer Dachneigung von 10° für die geplanten Flachdächer gestellt, da in dem südlich angrenzenden Flachdachgebiet eine Dachneigung bislang versagt worden ist.*

##### Stellungnahme der Verwaltung:

Innerhalb des Plangebietes soll eine maximale Dachneigung von 10° zulässig sein. Hiermit entspricht der Bebauungsplan den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/1/26.00 „Bültmannshof“ für das südlich angrenzende eingeschossige Flachdachgebiet.

## **6. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines / Reines Wohngebiet**

*Es wird die Frage nach der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes anstatt eines Reinen Wohngebietes entsprechend den angrenzenden Flächen gestellt.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Innerhalb des Plangebietes soll ausschließlich eine Wohnnutzung, ggf. ergänzt durch die Möglichkeit der Unterbringung von Räumen für freie Berufe oder zur Betreuung und Pflege von Bewohnern bzw. Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, vorgesehen werden. Dieses lässt sich auch vor dem Hintergrund der im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes festgesetzten Reinen Wohngebiete in einem solchen unterbringen.

Deshalb wird im Bebauungsplan-Entwurf Reines Wohngebiet anstatt Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Unzulässig sollen dabei weiterhin sein: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in dem Gebiet nur zulässig, wenn sie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

## **7. Abschluss des Planverfahrens**

*Es wird die Frage nach der Dauer des Planverfahrens bzw. der In-Kraft-Setzung des Bebauungsplanes gefragt.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist beabsichtigt, den Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan als abschließenden Beschluss der politischen Gremien vor den Sommerferien 2009 zu erlangen.

## **8. Umweltprüfung**

*Es wird die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung ange-regt.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung bzw. die Wiedernutzbarmachung von Flächen (hier: festgesetzte bzw. ehemals genutzte Fläche für den Gemeinbedarf) handelt.

Mit der Anwendung des § 13 a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Eine Umweltprüfung ist daher weder nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) noch nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen (UVPG) notwendig.

Gemäß § 13 a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/26.01 „Wohnen an der Graf-von-Galen-Straße“, als erfolgt oder zulässig.

Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Nr. 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FFH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG). Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotops streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffs nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist. Innerhalb des Plangebietes sind keine floristischen oder faunistischen Arten bzw. deren Habitate bekannt, auf die die Anwendung der o.g. Aussagen zutreffen würde.

Die Belange der Umwelt (Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes, Belange des Lärmschutzes, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind in die planerische Abwägung / Begründung entsprechend des hier notwendigen Detaillierungsgrades berücksichtigt worden.