

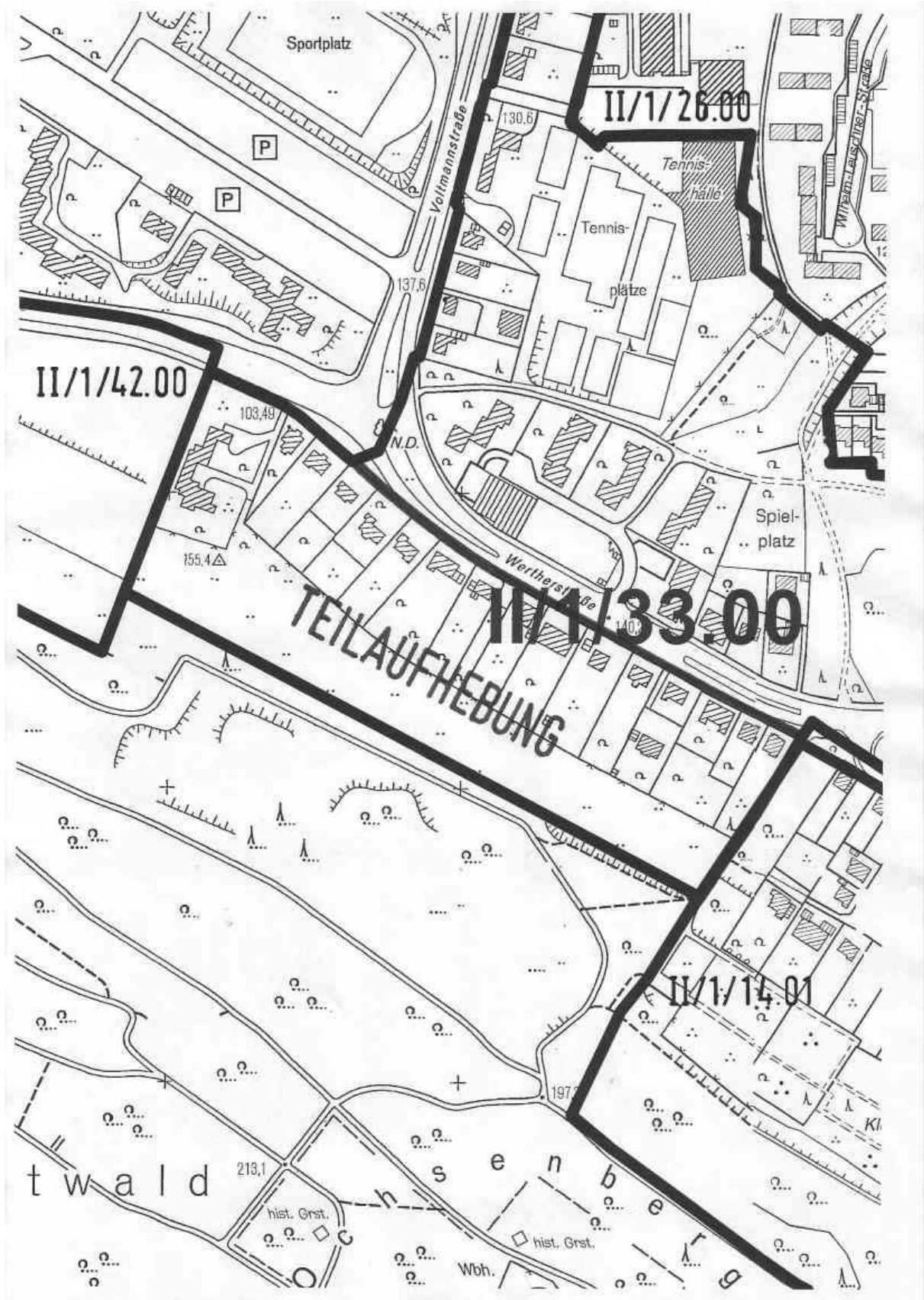
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

Bebauungsplan Nr. II/1/33.00

Teilaufhebung

**Allgemeine Ziele und
Zwecke der Teilaufhebung
sowie deren voraus-
sichtliche Auswirkungen**



Teilaufhebung (TAH) des Bebauungsplanes Nr. II/1/33.00
Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Begründung zur Teilaufhebung

Ziele und Zwecke der Aufhebung

1. Allgemeines

Im August 1990 wurde im Stadtentwicklungsausschuss die Änderung dieses Teilbereichs des Bebauungsplanes vorgestellt. Seinerzeit wurden 4 Varianten vorgestellt, wobei jeweils auf die Bebauung des 3. Baustreifens verzichtet wurde. An dieser Zielrichtung hat sich bis heute nichts geändert.

Für die hier als reines Wohngebiet ausgewiesene Fläche ist eine verbindliche planungsrechtliche Steuerung im Sinne des § 1 (3) BauGB nicht mehr erforderlich, so dass hierauf verzichtet werden kann.

Der seit dem 28.09.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/1/33.00 soll für das südlich der Wertherstraße gelegene, ca. 6,3 ha große Teilgebiet gemäß den §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgehoben werden (Teilaufhebung).

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Bei der aufzuhebenden Teilfläche handelt es sich um einen entlang der Wertherstraße mit Wohnbebauung bebauten Bereich und eine südlich dieser Bestandsbebauung in Privateigentum stehende landwirtschaftlich genutzte Fläche.

3. Planungsvorgaben, bisherigen Flächenausweisungen

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Aufgrund der Veränderungen im Nahbereich der Universität ist zur Zeit nicht absehbar, ob an dieser Stelle langfristig Wohnbauflächen nachgefragt werden. Um hier die Option für eine zukünftige Planung zu behalten, bleibt der Flächennutzungsplan unverändert.

Der seit dem 28.09.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/1/33.00 setzt südlich der Wertherstraße ein reines Wohngebiet fest, in dem parallel zur Wertherstraße 3 Baustreifen vorgesehen sind. Die Bebauung im 1. Baustreifen entlang der Wertherstraße ist vorhanden, er wird von der Wertherstraße erschlossen.

4. Planungserfordernis und zukünftiges Planungsrecht

Für die bisher geplante Wohnbebauung im 2. und 3. Baustreifen ist eine neu zu errichtende Erschließungsstraße erforderlich. Da es hierfür keine Investoren gibt und die Stadt Bielefeld selber nicht in der finanziellen Lage ist, die Erschließung zu übernehmen, sind die Ziele der bisherigen Planung nicht realisierbar. Im 2. Baustreifen konnte bisher nur ein Gebäude errichtet werden, dieses wird von der Wertherstraße mit einem Stichweg erschlossen.

Der Bebauungsplan behindert heute eine städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf eine Bebauung des 2. Baustreifens. Die Erteilung von Baugenehmigungen ist aufgrund der bisherigen Festsetzungen zur Erschließung nicht möglich. Es liegen jedoch für eine Bebauung des mittleren Baustreifens verschiedene Bauvoranfragen vor. Diese Bauvorhaben können mittels

Stichwegen über die Wertherstraße erschlossen werden. Eine Bebauung des 3. Baustreifens ist darüber hinaus aus heutiger städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht mehr gewünscht. Daher soll auf die sehr flächenintensive Erschließungsstraße, die auch den 2. Baustreifen erschließen soll, verzichtet werden.

Die planerisetzende Vorschrift des § 34 BauGB reicht hier nach den tatsächlichen Gegebenheiten hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung aus. Einer ausdrücklichen Festsetzung von Flächen als reines Wohngebiet im Bebauungsplan bedarf es nicht. Mit der aktuellen Darstellung Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wird den heutigen Planungszielen in hinreichendem Maße entsprochen. Der Teilbereich südlich der Wertherstraße soll daher aufgehoben und künftig planungsrechtlich im Sinne des § 34 BauGB beurteilt werden.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen B-Plan II/1/33.00 (unmaßstäblich)

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes II/1/33.00 werden die bisherigen Möglichkeiten einer Bebauung und die damit verbundenen negativen Umweltauswirkungen wesentlich zurück genommen. Mit der Teilaufhebung sind somit keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter verbunden. Deshalb ist es nicht erforderlich besondere Anforderungen zum Umfang und Detaillierungsgrad zur Ermittlung der Belange für die Abwägung festzulegen. Nach Auswertung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (1) BauGB ist ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zur Bebauungsplanteilaufhebung zu erstellen.

5. Flächenbilanz

bisherige reine Wohnbaufläche	ca. 5,8 ha
bisherige öffentliche Verkehrsfläche	+ ca. 0,5 ha
Größe der Teilaufhebung	= ca. 6,3 ha

6. Kosten

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. II/1/33.00 entstehen der Stadt Bielefeld voraussichtlich keine Kosten.

September 2009