

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Gadderbaum	22.04.2010	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	27.04.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**2. Änderung des Bebauungsplanes II/1/28.00 "Wohngebiet Am Botanischen Garten" - Stadtbezirk Gadderbaum -
Beschluss zum weiteren Vorgehen**

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

BV Gadderbaum 11.02.2010 nö.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des vorliegenden Konzeptentwurfes das Verfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplanes II/1/28.00 „Wohngebiet Am Botanischen Garten“ einzuleiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes wird extern an ein Planungsbüro vergeben. Alle anfallenden Kosten einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten werden durch den Investor übernommen, so dass der Stadt Bielefeld keine Kosten entstehen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der vorliegende Konzeptentwurf „Wohnen am Botanischen Garten“ soll die Grundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes II/1/28.00 für einen Teilbereich des Quartieres „Am Botanischen Garten“ bilden.

Die Idee / die planerischen Inhalte zu dem Konzeptentwurf, die die Überplanung der heutigen Liegenschaften der Georgskirche / Martini-Kirchengemeinde betreffen, sind bereits in nicht öffentlicher Sitzung der Bezirksvertretung Gadderbaum am 11.02.2010 vorgestellt worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes II/1/28.00 für einen Teilbereich des Quartieres „Am Botanischen Garten“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,8 ha.

Da in dem Gebiet insgesamt kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung kirchlicher bzw. sonstiger Gemeinbedarfsnutzungen besteht, sollen die betroffenen Flurstücke einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Gleichzeitig sollen die städtischen Grundstücke, die derzeit in dem Bebauungsplan Nr. I/1/28.00 als Grünfläche festgesetzt sind, zumindest teilweise als Wohnbaugrundstücke überplant werden.

Die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche ist aus heutiger Sicht städtebaulich und grünplanerisch nicht mehr erforderlich und ein Ausbau einschließlich der öffentlichen Wegeverbindung nicht mehr beabsichtigt. Die entsprechenden Flächen liegen in einem kleinen Siedlungsbereich, der von Grün umgeben ist und keiner weiteren Durchgrünung bedarf. Die Wegevernetzung kann ausreichend über das vorhandene Wegenetz einschließlich der Straße „Am Botanischen Garten“ gewährleistet werden.

Aus Gründen des städtebaulichen Zusammenhanges und der Anpassung der örtlichen Verhältnisse an das gültige Planungsrecht sollen die vorhanden bereits bebauten Grundstücke, die an die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen angrenzen, in den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes einbezogen werden. Damit wird das Plangebiet durch die Straße „Am Botanischen Garten“ nach Norden, Süden und Osten begrenzt.

Kurzfassung der Planungsziele:

Derzeitige Situation / bestehendes Planungsrecht:

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich der Wohnsiedlung im Bereich der Straße „Am Botanischen Garten“. Die Bebauungsstruktur ist hier durch eine offene Bauweise mit Gartengrundstücken gekennzeichnet. Prägend für das Gebiet ist die Lage zwischen den Grünflächen des Johannisfriedhofes im Osten und dem Botanischen Garten im Westen.

Die äußere Fahrerschließung erfolgt für das Gebiet durch die Straße „Am Kahlenberg“ mit Anschluss an die Straßen „Langenhagen“ bzw. „Haller Weg“.

Das Plangebiet ist zurzeit durch den Bebauungsplan Nr. II/1/28.00 rechtskräftig überplant. Er setzt für die bestehende Wohnbebauung Reines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer maximalen Zweigeschossigkeit fest. Für das Kirchengrundstück ist Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. In der Mitte des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit einem öffentlichen Weg festgesetzt, der im Osten auf den Weg Am Botanischen Garten mündet bzw. im Westen in die Wegeverbindung zum Botanischen Garten mündet.

Städtebauliches Konzept:

Gebäude sind auf der Liegenschaft der Georgskirche / Martini-Kirchengemeinde nicht mehr vorhanden. Die Kindertagesstätte ist 2007 aufgegeben bzw. die Gruppen sind in die Tageseinrichtung am „Hortweg“ verlagert worden, so dass auch dieses Gebäude abgerissen werden konnte.

Es besteht das Interesse eines Investors ein mehrgeschossiges Wohnprojekt in Form von drei freistehenden Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und jeweils einem Staffelgeschoss umzusetzen. Das Konzept sieht einen Eigentumswohnungsbau mit Wohnungsgrößen von rd. 120 – 140 m² vor. Es bietet sich aufgrund der überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umgebungsbebauung eine Entwicklung zu einem Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebiet an.

Eine gewisse bauliche Verdichtung sollte im Hinblick auf die zentrale Lage angestrebt werden. Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand soll dabei weitgehend erhalten bleiben.

Neben der im Umfeld üblichen Dachlandschaft mit geneigten Dächern sind auch in Teilbereichen des Plangebietes andere Dachausbildungen (z. B. Staffelgeschoss mit Flachdachausbildung) denkbar.

In diesem Zusammenhang sollen auch maximale Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt werden.

Je nach Lage der Grundstücke soll im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes II/1/28.00 sowohl dem Bedarf an freistehenden zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern (im Bereich der nordöstlich des Kirchengrundstückes angrenzenden freien Flächen) als auch an Geschosswohnungsbau (innerhalb des Kirchengrundstückes) Rechnung getragen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand können im Plangebiet zusätzlich ca. 15 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und ca. 3 - 6 Wohneinheiten im Einzel- und Doppelhausbau geschaffen werden. Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude ist in dem Bebauungsplan festzusetzen.

Hochbauliche Gestaltung der größeren Wohnprojekte:

Die Gebäude werden durch eine mittige Glasfuge, in der die Erschließung liegt, optisch in zwei Baukörper gegliedert. Dieser Effekt wird durch einen deutlichen Versatz der Fassade noch verstärkt. Die Maßstäblichkeit der umgebenden Architektur wird aufgenommen. Ein zurückspringendes Staffelgeschoss mit Dachterrasse setzt sich in seiner Fassadengestaltung von den Hauptkörpern ab, so dass die Zweigeschossigkeit auch optisch erhalten bleibt. Die Hauptkörper vermitteln durch eine hell (weiß) verputzte Lochfassade kombiniert mit Holzfenstern eine freundliche Wirkung, das Staffelgeschoss wird durch helle Fassadentafeln abgesetzt, während das Untergeschoss durch dunkle Tafeln als erhöhter Sockel erscheint.

Allen Wohnungen sind überdachte Loggien mit Süd-Ost bzw. Süd-West Ausrichtung zugeordnet mit Blick in die umliegenden Parkanlagen.

Erschließung:

Die Erschließung der Baugrundstücke kann im Wesentlichen über die Straße „Am Botanischen Garten“ erfolgen bzw. über ergänzende private Wege sichergestellt werden.

Der ruhende Verkehr soll bei dem Geschosswohnungsbau / größeren Wohnprojekten in Tiefgaragen untergebracht werden. Sämtliche erforderlichen PKW-Stellplätze werden in dem teilweise in den Hang eingeschobenen Sockel- bzw. Untergeschoss angeboten. Hierdurch wird ein direkter Zugang zu den Wohnungen ermöglicht und vor allem der Freibereich und die Grünanlagen von den sonst üblichen Carports und Garagen sowie gepflasterten Flächen freigehalten.

Das mit der Planung verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen (rd. 20 Wohneinheiten durch Geschosswohnungsbau und Einzel- / Doppelhausbebauung) ist innerhalb der reinen Anliegerstraßen ohne ersichtliche Komplikation aufzunehmen: 20 WE x 0,35 PKW / Spitzenstunde = maximal 7 KFZ-Fahrten in Spitzenstunde (nach der Berechnung der Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen – der EAE 85/95, Anhang 2).

Die Entwässerung der künftigen Baugrundstücke soll über das vorhandene Kanalnetz erfolgen, das in Abhängigkeit von der anzuschließenden Zahl der Wohneinheiten voraussichtlich teilweise zu ergänzen sein wird.

Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Energieeffizienz und Klimaschutz:

Die Neubebauung im Bereich der geplanten größeren Wohnprojekte auf dem Kirchengrundstück soll in Passivhausbauweise errichtet werden (hierfür wird eine Modellförderung mit Solar- bzw. Photovoltaiknutzung im Rahmen des Programms „100 Klimaschutzsiedlungen“ für alle Gebäude angestrebt).

Mit dem Standort kann ein Beitrag zur Nachverdichtung bzw. Umnutzung bereits baulich genutzter Fläche geleistet werden. Die geplante offene Bauweise steht im Zusammenhang mit den verbleibenden begrünten Flächen einem Kaltluftabfluss und einem kleinräumigen Luftaustausch nicht entgegen. Das Mikroklima wird sich durch die Bebauung in dem Plangebiet und seinem Umfeld nicht verändern.

Weiteres Verfahren:

Auf der Grundlage des vorliegenden Konzeptentwurfes „Wohnen am Botanischen Garten“ wird die Verwaltung beauftragt, die weiteren Schritte für die 2. Änderung des Bebauungsplanes II/1/28.00 für einen Teilbereich des Quartiers „Am Botanischen Garten“ einzuleiten.

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, soll der entsprechende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, können nach § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im weiteren Bauleitplanverfahren im Wege der Berichtigung anzupassen (von „Grünfläche“ bzw. „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche / Kindergarten“ in „Wohnbaufläche“).

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlage

	<ul style="list-style-type: none">• Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)• Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (Kataster)• Übersicht / Abgrenzung des Geltungsbereiches (Luftbild)• Flächennutzungsplan – Ausschnitt• Bebauungsplan Nr. I/1/28.00 – Ausschnitt Nutzungsplan• Konzeptentwurf - Lageplan• Konzeptentwurf - Straßenansicht „Am Botanischen Garten“
--	--