

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	09.09.2010	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	14.09.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/58.00 "Am Klinikum Mitte" für das Gebiet begrenzt durch die Straßen Eduard-Windthorst-Straße, Oelmühlenstraße, Diesterwegstraße, Karl-Löwe-Straße, Fröbelstraße und der Straße Ehlenruper Weg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Mitte -

Erweiterung des Geltungsbereiches**Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

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

Bauvorhaben im rückwärtigen Bereich der Eduard-Windthorst-Straße 10, BV Mitte, 06.12.2007, nicht öffentlich, TOP 19.4

Aufstellungsbeschluss BV Mitte, 05.06.2008, TOP 14.1; UStA, 17.06.2008, TOP 25, Drucksache 5437/2009

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/4/58.00 „Am Klinikum Mitte“ wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Nordosten um den Bereich zwischen Oelmühlenstraße, Fröbelstraße, Karl-Löwe-Straße und Diesterwegstraße sowie um das Flurstück 524, Flur 65, Gemarkung Bielefeld erweitert. Für die Grenzen des Plangebietes ist die im Plan gekennzeichnete Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbindlich.
2. Die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. III/4/58.00 „Am Klinikum Mitte“ soll auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchgeführt werden.
3. Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kosten.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Erweiterung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/4/58.00 „Am Klinikum Mitte“ wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Nordosten um den Bereich zwischen Oelmühlenstraße, Fröbelstraße, Karl-Löwe-Straße und Diesterwegstraße erweitert.

In seiner städtebaulichen Gestalt entspricht dieser Baublock dem Bestand, der im bisherigen Geltungsbereich vorhanden ist. Nördlich des zu ergänzenden Gebietes stellen die Oelmühlenstraße sowie östlich die dort angrenzende Fröbelschule / Jakobuskirche / Kindertagesstätte eine räumliche und bauliche Zäsur dar. Somit stellt die Erweiterung des Geltungsbereiches eine sinnvolle Zusammenfassung der vorhandenen städtebaulichen Einheit dar. Die zwischen den Baublöcken liegenden Straßenverkehrsflächen (Diesterwegstraße und Karl-Löwe-Straße) werden ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Flurstück 524, Flur 65, stellt den Vorgartenbereich des angrenzenden, im Geltungsbereich liegenden Flurstücks 523 dar. Es ist städtebauliches Ziel die Vorgartenbereiche zu erhalten. Sie sollen im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. Der Geltungsbereich wird aus diesem Grund an der Oelmühlenstraße entsprechend erweitert.

Verfahren

Der Bebauungsplan III/4/58.00 „Am Klinikum Mitte“ wird erstmals aufgestellt. Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss (UStA) hat in seiner Sitzung am 17.06.2008 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung (BV) Mitte am 05.06.2008 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 28.06.2008 in der örtlichen Tagespresse.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen insbesondere im rückwärtigen Bereich zu steuern. Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich; Bauvorhaben sind somit nach den Einfügekriterien nach § 34 BauGB zu beurteilen. Um eine geordnete bauliche Entwicklung des Bereiches sicherzustellen, hat die BV Mitte am 06.12.2007 aufgrund einer informellen Anfrage für eine rückwärtige Bebauung des Grundstückes Eduard-Windthorst-Straße 10 den Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan aufzustellen, um Planungssicherungsinstrumente gemäß Baugesetzbuch (BauGB) anwenden zu können.

Nach zwischenzeitlicher Prüfung der örtlichen Gegebenheiten zeigt sich, dass der ruhige unbebaute Blockinnenbereich mit seinen rückwärtigen Gärten einen hohen städtebaulichen Wert hat und das Quartier bezogen auf die Freiflächen eine hohe Wohnqualität aufweist. Diese sollten nicht weiter durch Neubauten gestört werden. Daher wird das Konzept einer maßvollen inneren Nachverdichtung nicht weiterverfolgt, zumal die heutige Grundstücksparzellierung keine geordnete städtebauliche Entwicklung zulassen würde. Es ist daher ein Vorentwurf erarbeitet worden, der eine Nachverdichtungsoption in zweiter Reihe nicht vorsieht. Auf Grundlage des Vorentwurfes, der die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihre Auswirkungen konkretisiert, soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgen. Auch wenn in einem Verfahren gem. §13a BauGB eine frühzeitige formelle Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nicht erforderlich ist, wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit einer Vielzahl von betroffenen Eigentümern die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung als sinnvoll erachtet. Hierdurch können auch von Seiten der Stadtverwaltung notwendige Erkenntnisse für die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes gewonnen werden.

Der Bebauungsplan Nr. III/4/58.00 „Am Klinikum Mitte“ soll als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes bietet sich aufgrund der weitgehend vorhandenen Bebauung innerhalb des Gebiets an. Die Festsetzungen werden sich auf die

überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen beziehen. Die weiteren Kriterien für die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen innerhalb des Gebietes werden sich an den Vorgaben des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB orientieren.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung wurde gewählt, um eine Nachverdichtung in den Blockrandbereichen zu ermöglichen. Aufgrund der Geltungsbereichserweiterung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss liegt die zulässige Grundfläche (überbaubare Fläche) nun zwischen 2,0 ha und 7,0 ha. Entsprechend § 13a (1) Nr. 2 BauGB ist für B-Pläne mit diesem Schwellenwert in einer Vorprüfung des Einzelfalls überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann.

An der Vorprüfung des Einzelfalls wurden Behörden, Fachämter und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können. Die überschlägige Vorprüfung der Kriterien gem. Anlage 2 BauGB führt zu dem Resultat, dass der Bebauungsplan „Am Klinikum Mitte“ zu keinen zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen führen wird, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung und in der weiteren Prüfung des Einzelfalles zu berücksichtigen wären. Die an der Einzelfallvorprüfung Beteiligten teilen diese Auffassung. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, das Verfahren gemäß § 13a BauGB kann somit durchgeführt werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Zudem sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung bedarf daher gem. § 13a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB keiner förmlichen Umweltprüfung, die Umweltbelange sind im Verfahren in der Begründung zu behandeln und in die Abwägung einzustellen.

Bisherige planungsrechtliche Situation - Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan in seiner wirksamen Fassung stellt den Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Die Oelmühlenstraße wird dem Straßennetz erster und zweiter Ordnung zugeordnet.

Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt südöstlich der Altstadt Bielefelds im Stadtbezirk Mitte und grenzt östlich an das Gelände der Städtischen Kliniken Bielefeld-Mitte. Es wird von folgenden Straßenzügen begrenzt: Oelmühlenstraße im Norden, Fröbelstraße im Osten, Ehlenruper Weg im Süden und Eduard-Windthorst-Straße im Westen und hat eine Größe von ca. 5,95 ha. Das Plangebiet steigt nach Süden leicht an. Die Oelmühlenstraße liegt bei ca. 110 m üNN, der Ehlenruper Weg bei ca. 120 m üNN.

Innerhalb des Gebietes findet sich überwiegend eine homogene Bebauungsstruktur mit straßenbegleitenden 2-3 geschossigen Gebäuden in abweichender Bauweise mit seitlichen Grenzabständen von ca. 2,50m oder in offener Bauweise. Gegenüber dem Einmündungsbereich der Karl-Löwe-Straße in die Diesterwegstraße befindet sich eine private Stichstraße, die vier Einzelhäuser im rückwärtigen Innenbereich erschließt. Die rückwärtigen Freiflächen werden, abgesehen von einzelnen Garagen und Nebenanlagen, weitgehend gärtnerisch genutzt.

Das Gebiet wird überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. An der Oelmühlenstraße gibt es eine gastronomische Einrichtung, eine Arztpraxis sowie einen Kiosk mit Stehcafé. Am Ehlenruper Weg haben sich folgende gebietsverträgliche Nutzungen angesiedelt: zwei Physiotherapien, ein Blumenladen, eine Fahrschule und ein Architekturbüro. In der Diesterwegstraße gibt es eine Arztpraxis. Am Ehlenruper Weg 51 befindet sich im Erdgeschoss eine großflächige Parkgarage.

Planungsziele

Wesentliches städtebauliches Ziel ist es, eine Bestandserweiterung im Blockrandbereich bei gleichzeitigem Schutz der Freiflächen im Blockinnenbereich zu ermöglichen. Eine Nachverdichtung ist in den Blockinnenbereichen nicht sinnvoll, da die Grünstrukturen der privaten Gartenflächen ein hohes Potential für die Wohnqualität darstellen. Die innerstädtische Lage und die sehr gute Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr stellen in Verbindung mit dem Erholungsfaktor, der durch die Gartenbereiche gegeben ist, eine hohe urbane Lebensqualität dar.

Des Weiteren sollen die ca. 3,00 m tiefen Vorgartenbereiche erhalten werden. Die Wahrnehmung der Gliederung des Raumes in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche ist im Plangebiet an der Abfolge von Straße, Vorgarten, Garten sehr eindeutig und stellt ein Merkmal für dieses Gebiet dar. Insbesondere an der Eduard-Windthorst-Straße ist diese homogene Struktur im gegenwärtigen Erscheinungsbild noch sehr deutlich wahrnehmbar.

Aufgrund der im Quartier, insbesondere an der Eduard-Windthorst-Straße, noch anschaulich ablesbaren klaren Architektursprache werden Festsetzungen getroffen, die das Einfügen von baulichen Anlagen ermöglichen, welche sich bezüglich der Größe des Baukörpers an die Umgebung anpassen. Unverhältnismäßig große Baukörper sowie eine sich nicht einfügende Gestaltung der Dachlandschaft durch Flachdächer oder Staffelgeschosse sollen durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen werden.

An der Eduard-Windthorst-Straße soll zudem die Fläche einer Versorgungsanlage für Elektrizität sowie der Zugang zur Fläche gesichert und somit die Versorgung des Plangebietes gewährleistet werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Inhaltsangabe

Seite

Begründung zum Beschlussvorschlag:**2 - 4****Anhang zur Beschlussvorlage**

- Übersichtsplan (Verkleinerung, ohne Maßstab)

5

Anlage zur Beschlussvorlage**Teil A**

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

6

7

8 - 13

13 - 15

Teil B

- Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

16- 36

Anhang zur Beschlussvorlage:**Übersichtsplan (Verkleinerung, ohne Maßstab)**