

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	15.09.2011	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	27.09.2011	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 Ehlenrufer Weg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

**- Stadtbezirk Mitte -**

### Entwurfsbeschluss

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

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

Erweiterung des Geltungsbereiches, Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, BV Mitte, 09.09.2010, TOP 13; StEA, 14.09.2010, TOP 20.2, Drucksache 1276/2009-2014

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/4/58.00 „Am Klinikum Mitte“ wird mit Text und Begründung gemäß §§ 2 und 3 (2) BauGB als Entwurf beschlossen.
2. Der Bebauungsplan-Entwurf mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung ist gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.  
Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.  
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 (2) BauGB parallel zur Offenlage.

#### 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:

**Begründung zum Beschlussvorschlag:**

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 Flächen 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, erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 22.11.2010 bis einschließlich 26.11.2010. Auch wenn in einem Verfahren gem. §13a BauGB eine frühzeitige formelle Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nicht erforderlich ist, fand aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit einer Vielzahl von betroffenen Eigentümern die frühzeitige Beteiligung in Form einer öffentlichen Unterrichtung am 29.11.2010 statt. Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger zum Vorentwurf sind nach städtebaulichen Themenbereichen geordnet zusammen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage A der Beschlussvorlage wiedergegeben. Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand nicht statt. Entsprechend § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB fand im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, im April 2010 statt.

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 überwiegend auf die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf die Höhen der Gebäude 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 bauliche Verdichtung in den Blockrandbereichen zu ermöglichen. Aufgrund der Geltungsbereichserweiterung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss lag entsprechend den Festsetzungen des Vorentwurfes die zulässige Grundfläche (überbaubare

Fläche) zwischen 2,0 ha und 7,0 ha. Gemäß § 13a (1) Satz 2 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. Gegenüber dem Vorentwurf würde im Entwurf aufgrund zu ändernder Festsetzungen (Reduzierung der überbaubaren Flächen an der Diesterwegstraße sowie Änderung der Bauweise) der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche lediglich sehr knapp unterschritten werden. Die Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalls behalten jedoch weiterhin Gültigkeit.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen 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 BauGB (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.

Es wird empfohlen, den Bebauungsplan-Entwurf zu beschließen und die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

### Stellungnahmen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. III/4/58.00 „Am Klinikum Mitte“ Stellungnahmen abgegeben. Die wesentlichen Inhalte dieser Stellungnahmen sind zusammen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage A der Beschlussvorlage wiedergegeben.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen werden die Festsetzungen bezüglich der Trauf- und Gebäudehöhen sowie der Bauweise im gesamten Plangebiet angepasst. Zudem werden die überbaubaren Flächen beidseits der Diesterwegstraße reduziert. Die geänderten Festsetzungen orientieren sich stärker am baulichen Bestand.

Der schriftlich eingegangenen Stellungnahme im Rahmen einer zurückgezogenen Bauvoranfrage bezüglich der Nachverdichtung des Blockinnenbereiches mit zweigeschossigen Wohngebäuden (je ein Einzel- und Doppelhaus) im Carree Karl-Löwe-Straße, Fröbelstraße, Ehlenruper Weg und Diesterwegstraße soll aufgrund des beschlossenen Planungsziels, die Blockinnenbereiche von weiterer Bebauung freizuhalten, nicht gefolgt werden. Im Entwurf sollen daher keine zusätzlichen überbaubaren Flächen im Blockinnenbereich festgesetzt werden.

### 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 teilweise abweichender Bauweise mit seitlichen Grenzabständen von ca. 2.50m oder überwiegend 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 sowie einer von der Fröbelstraße aus erschlossenen Lagerfläche, 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 in Form einer rückwärtigen Bebauung durch freistehende Gebäude in zweiter Reihe 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. Auch wenn der Innenbereich des Carrees Karl-Löwe-Straße, Fröbelstraße, Ehlenruper Weg und Diesterwegstraße derzeit noch durch Stellplätze /Garagen und teilweise auch als Lagerfläche genutzt wird, ist es langfristiges Ziel, den Bereich zu entsiegeln sowie von Bebauung freizuhalten und somit die Wohnqualität der Blockrandbebauung zu stärken. Eine Nachverdichtung durch je ein Einzel- und Doppelhaus widerspricht diesem Planungsziel.

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 sollen Festsetzungen getroffen werden, 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 - 5****Anhang zur Beschlussvorlage**

- Übersichtsplan (Verkleinerung, ohne Maßstab)

6

**Anlage zur Beschlussvorlage**

## Teil A

7 - 14

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

## Teil B

15 - 24

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

## Teil C

- Begründung

25 - 48

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