

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

Erstaufstellung

**Bebauungsplan Nr. III/4/58.00
„Am Klinikum Mitte“**

Teil A

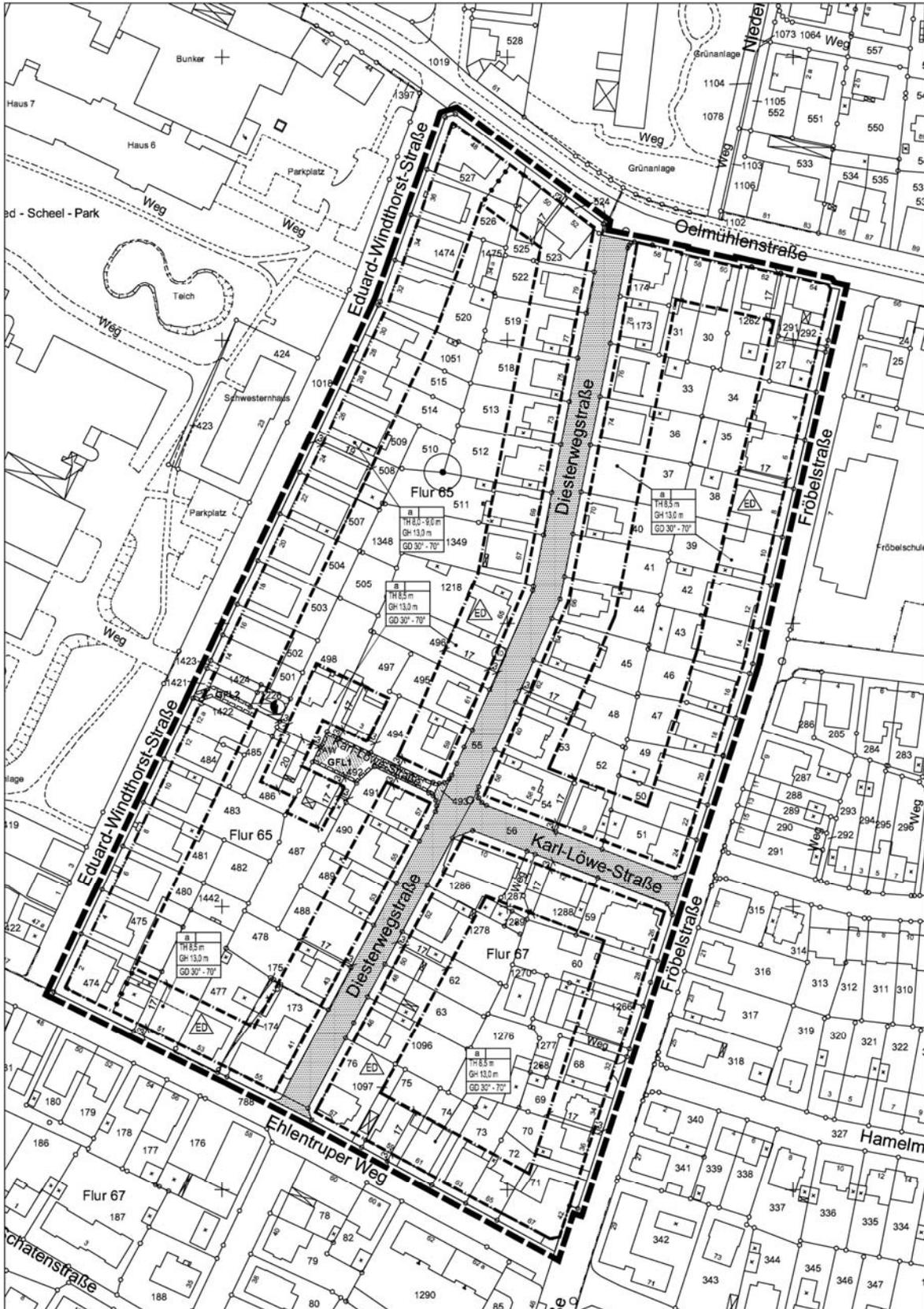
**Bebauungsplan – Vorentwurf Nutzungsplan
Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

- Entwurf -

**Bauamt, 600.42
Juli 2011**

Bebauungsplan-Vorentwurf Nutzungsplan

(Verkleinerung, ohne Maßstab, Stand: Juli 2010)



Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im November 2010 sind zum Bebauungsplan Nr. III/4/58.00 „Am Klinikum Mitte“ 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 22.11.2010 bis einschließlich 26.11.2010 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 29.11.2010 im Großen Saal des ehemaligen Kreishauses statt.

Zudem ist eine Eingabe aus der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 16.12.2010 zu berücksichtigen.

1. Festsetzung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen, Geschossigkeit, Anzahl der Wohneinheiten

Es wird die Auffassung vertreten, dass die zulässigen maximalen Gebäude- und Traufhöhen an der Diesterwegstraße nicht analog der Eduard-Windthorst-Straße festgesetzt werden können, da die Diesterwegstraße im Gegensatz zur Eduard-Windthorst-Straße nur zweigeschossig bebaut ist und somit im Bestand nicht die selben Höhen erreicht werden. An der Diesterwegstraße gibt es vorwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser, an der Eduard-Windthorst-Straße 3-6-Familienhäuser. Somit werden die festzusetzenden maximalen Trauf- und Gebäudehöhen von derzeit 8,5m bzw. 13,0 m als zu hoch angesehen.

Es wird angeregt, die zulässigen Höhen der potentiellen Einzel- und Doppelhäuser an der Diesterwegstraße zu reduzieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Bauleitplanung soll das Ziel einer baulichen Verdichtung in den Blockrandbereichen eines bereits zu baulichen Zwecken genutzten innerstädtischen Standortes verfolgt werden. Dieses Ziel der Bestandserweiterung geht bewusst von einer mehrgeschossigen Bauweise aus. Die Mehrgeschossigkeit soll über die Steuerung der Gebäudekubatur durch die Festsetzung von Gebäude- und Traufhöhen erreicht werden, eine Festsetzung der maximalen zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ist nicht vorgesehen, da einerseits städtebaulich die Steuerung der Gebäudekubaturen im Vordergrund steht und andererseits es einer Übersteuerung der Planung gleichkommen würde.

Aufgrund der innerstädtischen Lage mit gutem Verkehrsanschluss durch den ÖPNV soll eine maximale Anzahl der Wohneinheiten nicht festgesetzt werden. Somit kann die Planung sowohl der Nachfrage von einer familiengerechten großen Wohnung im Einfamilienhaus mit Garten als auch mehreren kleineren Single-Appartements im Mehrfamilienhaus gerecht werden.

Aufgrund der heterogenen Höhenlage im Plangebiet (Anstieg des Geländeneiveaus von Norden nach Süden) und der Orientierung an den Bestandshöhen (nach Prüfung der Trauf- und Gebäudehöhen sämtlicher Bestandsgebäude) werden im Hinblick auf die Höhenmaße differenziertere Festsetzungen getroffen. Der Anregung bezüglich der Reduzierung der zulässigen Höhen an der Diesterwegstraße wird entsprochen.

Es ergeben sich in Bezug auf die Trauf- und Gebäudehöhen folgende Änderungen gegenüber dem Vorentwurf (Stand Juli 2010):

Straße	Festsetzung im Entwurf		Festsetzung im Vorentwurf
Oelmühlenstraße (zw. Fröbelstraße und Diesterwegstraße)	Erhöhung: Max. TH 10,0m Max. GH 15,5m		Max. TH 8,5m Max. GH 13,0m
Oelmühlenstraße (zw. Diesterwegstraße und Eduard-Windthorst-Straße)	Erhöhung: Max. TH 9,0m Max. GH 15,0m		Max. TH 8,5m Max. GH 13,0m
Ehlentruper Weg (zw. Fröbelstraße und Diesterwegstraße)	Erhöhung: Max. TH 10,0m Max. GH 14,0m		Max. TH 8,5m Max. GH 13,0m
Ehlentruper Weg (zw. Diesterwegstraße und Eduard-Windthorst-Straße)	Erhöhung: Max. TH 9,0m Max. GH 16,0m		Max. TH 8,5m Max. GH 13,0m
Karl-Löwe-Straße (Stichstraße)	Reduzierung: Max. TH 4,5m Max. GH 9,5m		Max. TH 8,5m Max. GH 13,0m
	Im nördlichen Bereich	Im südlichen Bereich	
Karl-Löwe-Straße (zw. Fröbelstraße und Diesterwegstraße)	Reduzierung und Erhöhung: Max. TH 8,0m Max. GH 14,0m	keine Änderung und Reduzierung: Max. TH 8,5m Max. GH 12,5m	Max. TH 8,5m Max. GH 13,0m
Eduard-Windthorst-Straße	Erhöhung: TH 9,0m – 10,0m GH 15,0m – 16,0m	Erhöhung: TH 8,5m – 9,5m GH 13,5m – 14,5m	TH 8,0m – 9,0m GH 13,0m
Diesterwegstraße	Reduzierung: Max. TH 7,5m Max. GH 12,0m	Reduzierung: Max. TH 6,5m Max. GH 11,0m	Max. TH 8,5m Max. GH 13,0m
Fröbelstraße	Erhöhung: Max. TH 10,0m Max. GH 15,5m	Erhöhung: Max. TH 7,5m Max. GH 13,5m	Max. TH 8,5m Max. GH 13,0m

Tabelle 1: Änderung der Trauf- und Firsthöhen im Entwurf gegenüber dem Vorentwurf, nach Straßenzügen sortiert

2. Festsetzung der überbaubaren Flächen / Sicherung der Freiflächen in den Blockinnenbereichen

Es wird die Befürchtung geäußert, dass entlang der Diesterwegstraße bei einer Festsetzung von Gebäudetiefen /überbaubaren Flächen von 17,0m in Kombination mit den derzeit zulässigen Gebäude- und Traufhöhen die Folgen für die Nachbargrundstücke bzgl. Verschattung erheblich seien. Die Tiefe der überbaubaren Flächen entlang der Diesterwegstraße sollte sich stärker am Bestand orientieren und somit reduziert werden.

Es wird angeregt, den Blockinnenbereich zwischen Karl-Löwe-Straße, Fröbelstraße, Ehlenruper Weg und Diesterwegstraße mit zwei Wohngebäuden zu bebauen. Diese Anregung wurde im Rahmen einer mittlerweile zurückgezogenen Bauvoranfrage verfestigt. Angefragt wurde die Bebauung der Grundstücke mit einem Einzelhaus und einem Doppelhaus, beide zweigeschossig mit Satteldach. Die Erschließung würde über die Fröbelstraße erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist Planungsziel, lediglich die Blockrandbereiche dieses innerstädtischen Gebietes, welches über eine gute ÖPNV-Anbindung verfügt, maßvoll nachzuverdichten und die Blockinnenbereiche von weiterer Bebauung freizuhalten, da diese überwiegend gärtnerisch gestalteten Freiflächen ein Potential für die Wohnqualität aufzeigen. Diese Gesamtstruktur (Blockrandbebauung und abgeschirmte Freiflächen in den Blockinnenbereichen) weist eine hohe städtebauliche Qualität auf.

Nach Prüfung der Gebäudetiefen im Bestand werden die Tiefen der überbaubaren Flächen an der Diesterwegstraße reduziert. Im nördlichen Straßenabschnitt sind Gebäudetiefen von 9,5m bis 19,0m, im Mittel 12,5m bis 14,0m vorhanden. Die Tiefe der überbaubaren Flächen soll mit 15,0m festgesetzt werden. Im südlichen Abschnitt der Diesterwegstraße gibt es Gebäudetiefen von 8,0 bis 15,0m. Der überwiegende Teil liegt bei 9,5m bis 11,5m. Die Tiefe der überbaubaren Flächen soll mit 13,0m festgesetzt werden. Somit orientiert sich die Festsetzung am Bestand, lässt jedoch hinreichende Möglichkeiten bezüglich der Größe und Anordnung einer straßenseitigen Bebauung mit freistehenden Gebäuden zu.

Entlang der anderen Straßenzüge im Plangebiet werden die Tiefen der überbaubaren Flächen gegenüber dem Vorentwurf nicht geändert.

Die Problematik der Verschattung der Nachbargrundstücke wird entlang der Diesterwegstraße durch die Reduzierung der Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen bei gleichzeitiger Reduzierung der Gebäude- und Traufhöhen sowie einem vergrößerten seitlichen Grenzabstand von mindestens 3,0m (geänderte Festsetzung bzgl. der Bauweise) minimiert.

Der Anregung bezüglich der Reduzierung der überbaubaren Flächen an der Diesterwegstraße wird entsprochen.

Die Bebauung des Blockinnenbereiches zwischen Karl-Löwe-Straße, Fröbelstraße, Ehlenruper Weg und Diesterwegstraße mit zwei Wohngebäuden widerspricht dem Planungsziel, die Blockinnenbereiche von Bebauung freizuhalten. Derzeit wird dieser Teil des Blockinnenbereiches gewerblich genutzt. Es befinden sich auf den angefragten Grundstücken ein Lagergebäude (eingeschossig mit Satteldach) sowie mehrere Garagen/Stellplätze. Teilweise wird die komplett versiegelte Hoffläche auch als Lagerfläche genutzt. Die derzeitigen Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Die angefragte Bebauung der Grundstücke mit einem Einzelhaus (im Bestand Lagergebäude) und einem Doppelhaus, beide zweigeschossig mit Satteldach würde eine

Bebauung der Blockinnenbereiche verfestigen. Es war und ist ausgesprochenes Ziel der Planung sowie Aufstellungsgrund für den Bebauungsplan, die vorhandenen Freiflächen in den Blockinnenbereichen, welche überwiegend als Gartenflächen genutzt werden und somit eine innerstädtische Qualität darstellen, zu erhalten. Auch wenn die beiden angefragten Grundstücke derzeit nicht als Gartenflächen sondern gewerblich genutzt werden, ist es dennoch langfristiges Ziel, diese Flächen ebenfalls zu entsiegeln sowie von Bebauung freizuhalten und die Wohnqualität der umliegenden Gebäude zu sichern und zu erhöhen.

Betrachtet man das Plangebiet, so gibt es derzeit drei Blöcke, bei denen fast ausschließlich deren Randbereiche durch Bebauung mit Wohnnutzung geprägt sind. Die Bebauung an der Stichstraße Karl-Löwe-Straße stellt keine Blockinnenbebauung dar. An dieser Stelle war ursprünglich eine Verbindungsstraße zwischen Eduard-Windthorst-Straße und Diesterwegstraße vorgesehen, so dass das langgezogene Carree in zwei Bereiche unterteilt sein müsste. In diesen (rein theoretisch unterteilten) Blöcken wird eine weitere Bebauung der Blockinnenbereiche ebenfalls nicht zulässig sein.

Die Größe bzw. Breite der beiden Carrees unterscheidet sich nicht wesentlich. Hier ist der östliche Bereich, in dem eine Nachverdichtung angeregt wurde, lediglich maximal 5,0 Meter breiter als der westlich davon gelegene Block. Daher ergibt sich aus städtebaulichen Gründen keine Argumentation für eine bauliche Verdichtung der Blockinnenbereiche.

Die Anregung bezüglich einer Nachverdichtung im Blockinnenbereich durch zwei Wohngebäude wird zurückgewiesen. Dort werden keine überbaubaren Flächen festgesetzt werden.

3. Festsetzung der Bauweise, seitliche Grenzabstände

Von einem Anwohner wird gefragt, ob es möglich ist, zur Erweiterung des Eingangsbereiches seitlich von dem Gebäude einen Windfang vor die Haustür zu bauen.

Es wird geäußert, dass es im gesamten Plangebiet keine Grenzabstände mit weniger als 3,0 Metern gäbe. Der Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit seitlichen Grenzabständen von 2,5 m kann somit nicht nachvollzogen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Generell sind die seitlichen Grenzabstände entsprechend der festgesetzten Bauweise zu beachten. Da keine genauere Erläuterung zur Größe des Windfanges, Größe des Gebäudes, vorhandener Grenzabstand gegeben wurde, sind die Vorschriften der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen anzuwenden. Es wird diesbezüglich keine Festsetzungen im Bebauungsplan geben. Die Anregung ist bezogen auf den Bebauungsplan gegenstandslos.

Es gibt im Plangebiet mitunter einzelne seitliche Grenzabstände von 2,5m. Jedoch wird aufgrund der sehr geringen Anzahl dieser seitlichen Grenzabstände die Festsetzung der Bauweise von der abweichenden Bauweise in die offene Bauweise geändert. Hier sind seitliche Grenzabstände von mindestens 3,0m erforderlich.

Der Anregung bezüglich der Bauweise und den seitlichen Grenzabständen wird entsprochen.

4. Festsetzung eines erhaltenswerten Baumes an der Diesterwegstraße

Bezüglich des als zu erhaltend festgesetzten Baumes auf der rückwärtigen Grundstücksfläche an der Diesterwegstraße 69 wird gefragt, welche Verpflichtungen und Aufgaben mit der Festsetzung einhergehen. Der Baum nehme zuviel Platz ein. Die Person teilt mit, dass es ihr nicht darum gehe, den Baum zu fällen, Rückschnitte aber zugelassen werden müssten. Sie wisse nicht genau, inwieweit der Baum sicher sei und befürchte, dass sein Geäst möglicherweise in Teilen bereits morsch oder vertrocknet ist.

Es wird als Meinung vertreten, dass Regelungen für einen einzelnen Baum nicht in einen Bebauungsplan gehören, da dieser nicht die Öffentlichkeit sondern maximal drei Grundstückseigentümer betreffen würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein als erhaltenswert festgesetzter Baum ist vom jeweiligen Eigentümer oder Nutzungsberechtigten, auf dessen Grundstück der Baum steht, sach- und fachgerecht zu erhalten, zu pflegen und vor schädigenden Einwirkungen zu schützen. Es dürfen keine Maßnahmen am Baum oder dessen Umfeld ergriffen werden, die den Erhalt des Baumes schädigen (z.B. zu starker Rückschnitt, Schädigung des Wurzelbereiches oder Versiegelung des Kronentraufbereiches). Der Baumeigentümer hat somit der Verkehrssicherungspflicht nachzukommen. In diesem Rahmen sind Maßnahmen (z.B. Beseitigung von Totholz), die der Abwendung von unmittelbar drohenden Gefahren für Personen oder Sachen mit erheblichem Wert dienen, zulässig.

Diese Erläuterungen dienen der Klarstellung und werden in der Begründung ergänzt werden.

Bei dem Baum in der Diesterwegstraße 69 handelt es sich um eine Hainbuche. Er wurde durch das Umweltamt als erhaltenswert eingestuft und wird entsprechend der bei der Aufstellung von Bauleitplänen notwendigen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes als „zu erhaltender Baum“ im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Anregung, welche sich gegen die Festsetzung eines erhaltenswerten Baumes ausspricht, wird zurückgewiesen.

7. Verkehrsaufkommen und Parkplatzdruck

Es wird festgestellt, dass ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein steigender Parkplatzdruck vor allem aufgrund des Besucherverkehrs des Klinikums Mitte als auch des Ceciliengymnasiums in den Straßen des Plangebietes (vorrangig in der Diesterwegstraße, Eduard-Windthorst-Straße und Fröbelstraße) herrscht. Diesbezüglich wird eine Behandlung der Straßen als reine Anliegerstraßen als nicht richtig erachtet. Auch hätten beide Institutionen nicht ausreichend Stellplätze nachgewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das heute bereits vorhandene gebietsfremde Parken (im Wesentlichen induziert durch das benachbarte Krankenhaus und das Gymnasium) ist unabhängig von der vorliegenden Planung. Es ist nicht Gegenstand der Planung, den Besucherverkehr der außerhalb des Plangebietes gelegenen Nutzungen zu regeln. Ebenso ist es nicht Gegenstand der Planung, eine Einstufung der Straßen zu bestimmen. Der Bebau-

ungsplan setzt lediglich öffentliche und private Verkehrsflächen fest. Die Anregung ist bezogen auf den Bebauungsplan gegenstandslos.

Der mit der geplanten Bebauung verbundene Ziel- und Quellverkehr ist als wohngebietstypisch zu unterstellen, welcher von allen Straßen im und angrenzend an das Plangebiet ohne weiteres bewältigt werden kann.

Der mit der Planung verbundene ruhende Verkehr ist innerhalb des Plangebietes selbst unterzubringen. Die Stellplätze (mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit) sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Die Anordnung der Stellplätze / Garagen / Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ausnahmsweise in der Anbauzone zulässig, wenn sie in einem räumlich-baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden. Unterirdische Garagen sind ebenfalls innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise ist dafür ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze um 5,0 m zulässig.

Diese Erläuterungen dienen der Klarstellung und werden in der Begründung ergänzt werden.