

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	21.06.2012	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	03.07.2012	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	05.07.2012	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, Fröbelstraße und der Straße Ehlenruper Weg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)  
- Stadtbezirk Mitte -**

**Beschluss über Stellungnahmen  
Satzungsbeschluss**

**Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

./.

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

./.

**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;
- Entwurfsbeschluss BV Mitte, 15.09.2011, TOP 9; StEA, 27.09.2011, TOP 29.2, Drucksache 2872/2009-2014

**Beschlussvorschlag:**

1. Den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wird gemäß der Darstellung der Anlage A1 gefolgt bzw. nicht gefolgt.
2. Den Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wird gemäß der Darstellung der Anlage A2 gefolgt bzw. nicht gefolgt.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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

3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, zur Begründung der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / 4/ 58.00 „Am Klinikum Mitte“ werden beschlossen.
4. Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / 4/ 58.00 „Am Klinikum Mitte“ wird gemäß § 10 (1) BauGB für das Gebiet begrenzt durch die Straßen Eduard-Windthorst-Straße, Oelmühlenstraße, Fröbelstraße und der Straße Ehlenruper Weg mit dem Text und der Begründung als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / 4/ 58.00 „Am Klinikum Mitte“ ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten für die Stadt Bielefeld ergeben sich aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen nach heutigem Kenntnisstand nicht, da ausschließlich private Grundstücksflächen von der Bauleitplanung betroffen sind.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Bauleitplanung keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen. Für die innere Erschließung des Baugebietes entstehen aktuell keine Kosten.

Von Seiten des UWB wird darauf hingewiesen, dass im ABK 2010 und im Finanzplan 2012 für das Jahr 2015 die hydraulische Sanierung des Mischwasserkanals in der Eduard-Windthorst-Straße geplant ist. Weiterhin ist ab dem Jahr 2022 mit der hydraulischen Sanierung der Trennkanalisation in der Diesterwegstraße zu rechnen.

### **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 in den rückwärtigen Blockinnenbereichen zu steuern.

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 A1 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. Die Ergebnisse sind in Anlage C dargestellt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diese in die Begründung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung eingearbeitet.

Im Entwurf wurden die Festsetzungen bezüglich der Trauf- und Gebäudehöhen sowie der Bauweise im gesamten Plangebiet angepasst. Zudem wurden 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 wurde aufgrund des beschlossenen Planungsziels, die Blockinnenbereiche von weiterer Bebauung freizuhalten, nicht gefolgt. Im Entwurf wurden daher keine zusätzlichen überbaubaren Flächen im Blockinnenbereich festgesetzt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.09.2011 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 15.09.2011 den Entwurfsbeschluss für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 28.10.2011 bis einschließlich 28.11.2011 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gingen Anregungen der Verwaltung sowie Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange sowie zwei Stellungnahmen von Bürgern ein. Diese beziehen sich auf die Festsetzung des erhaltenswerten Baumes an der Diesterwegstraße 69/71 sowie erneut auf eine Bebauung des Blockinnenbereiches Karl-Löwe-Straße, Fröbelstraße, Ehlenruper Weg und Diesterwegstraße.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage A2 dargestellt. Über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und das Abwägungsergebnis ist nunmehr zu beschließen.

Die Bebauungsplanänderung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung ist nunmehr als Satzung zu beschließen.

#### Bisherige planungsrechtliche Situation – Flächennutzungsplan, Fluchtlinienpläne

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. ■

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

Im Geltungsbereich sind die Fluchtlinienpläne mit den Nummern 123, 123a, 132 und 319 anzuwenden. Diese sind als einfache Bebauungspläne anzuwenden und gelten solange fort, bis sie förmlich (nach BauGB) aufgehoben oder durch einen neu aufgestellten B-Plan überlagert und somit ersetzt werden.

#### 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 und somit überwiegend versiegelt ist, 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

Übersicht Anlagen der Beschlussvorlage

<b>A1</b>	<p><b>Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- B-Plan-Vorentwurf, Nutzungsplan</li> <li>- Auswertung des Beteiligungsverfahrens</li> </ul>
<b>A2</b>	<p><b>Auswertung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- B-Plan-Entwurf, Nutzungsplan</li> <li>- Auswertung der Beteiligungsverfahren</li> <li>- Änderungsvorschläge der Verwaltung</li> </ul>
<b>B1</b>	<p><b>Erstaufstellung des Bebauungsplanes III / 4 / 58.00 „Am Klinikum Mitte“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungsplan (Verkleinerung)</li> <li>- Angabe der Rechtsgrundlagen</li> <li>- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise, Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</li> </ul> <p>Stand: Satzung</p>
<b>B2</b>	<p><b>Erstaufstellung des Bebauungsplanes III / 4 / 58.00 „Am Klinikum Mitte“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begründung</li> </ul> <p>Stand: Satzung</p>
<b>C</b>	<p><b>Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB</b></p>