Amt, Datum, Telefon

600.42 Bauamt, 08.08.2013, 51- 3820

Drucksachen-Nr.

6080/2009-2014

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	12.09.2013	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.09.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 "Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen" für die Fläche des Gebietes östlich der Beckhausstraße, westlich der Marienschule der Ursulinen im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB
- Stadtbezirk Schildesche -

Aufstellungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ für die Fläche des Gebietes östlich der Beckhausstraße, westlich der Marienschule der Ursulinen ist gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.
   Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan (im Original) mit blauer Farbe eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und bis wann Äußerungen hierzu möglich sind. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

~~Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)~~	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung zur Überplanung eines leerstehenden Gebäudekomplexes im südlichen Plangebiet. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.
Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.)
Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Bebauung und Nutzung zu erreichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des o.g. entstehenden Planungserfordernisses an dieser Stelle aus.

Zu 2.)
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 Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Zu 3.)
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.

Kurzfassung der Planungsziele:

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben.

Rechtsgrundlagen / örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt innerhalb des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/2/26.00 (Geltungsbereich / Gebiet: Beckhausstraße, Niederfeldstraße, Engersche Straße, Schillerstraße, Beckhausstraße, Kleinbahntrasse, Straße Heidegärten), der seit dem 23.05.1964 rechtskräftig ist. Dieser wurde 1966 und 1974 geändert, der nördliche Teilbereich wurde durch den Bebauungsplan Nr. II/2/26.01 „Am Vorwerk“ ersetzt. Es ist die BauNVO 1962 anzuwenden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt den größten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ als „Mischgebiet“ mit drei Geschossen und einer offenen Bauweise fest. Entlang der Straße sind 5 m als nichtüberbaubare Grundstücksfläche (Vorgarten) festgesetzt. Die Gebäude entlang der Beckhausstraße wurden größtenteils vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.00 gebaut, so dass die Gebäude in dieser nichtüberbaubaren Grundstücksfläche stehen. Der südliche Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als „Grundstück für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kloster / Schule“ festgesetzt.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 wurden in den letzten Jahrzehnten bauliche Veränderungen vorgenommen. So wurde das Gebäude einer Bank errichtet und westlich des ehemaligen Pflegeheimes (das Gebäude an der südlichen Grenze dieses Geltungsbereiches, Beckhausstraße Nr. 132) wurden ein Gebäude und ein Wohnhaus angebaut. Das Gebäude des ehemaligen Pflegeheimes wird heute mindergenutzt bzw. ist leer stehend. Der Anbau und das Wohnhaus liegen nicht bzw. nicht vollständig innerhalb des Baufensters des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der heutige Betreiber dieser Gebäude plant eine Veränderung der bestehenden baulichen Situation, in dem die hinteren Gebäude abgerissen und ein Neubau errichtet werden soll.

Planungsziele und Planungsinhalte

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geänderte bauliche Situation für eine Bebauung in zweiter Baureihe zu ermöglichen und eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen. Die Plangebietsgröße beträgt 0,91 ha.
Da in dem Gebiet keine Notwendigkeit mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung von einem Schwimmbad für ein Pflegeheim besteht, sollen die betroffenen Flächen einer anderen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist Wohnraum für erwachsene Menschen mit Behinderungen zu schaffen. Geplant sind 24 Einzelzimmer mit Gemeinschaftsräumen, Dienstzimmer für Mitarbeiter sowie einen angelegten Garten östlich des Gebäudes zur Marienschule hin orientiert.

Innerhalb des Geltungsbereiches soll als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ festgesetzt werden. Für die Bebauung entlang der Beckhausstraße soll eine dreigeschossige Bauweise mit einer Gebäudehöhe von 11,0 m zulässig sein. Die GRZ wird mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt.
Für die zweite Baureihe sind zwei Vollgeschosse zulässig mit einer Gebäudehöhe von 9,0 m. Zudem werden im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Im südöstlichen Plangebiet hingegen sollen eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 zulässig sein. In dem Plangebiet wird insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Entwässerung soll über das vorhandene Kanalnetz erfolgen.
Das Plangebiet kann mit Elektrizität und Gas versorgt werden.
Das Plangebiet ist sehr gut an verschiedene ÖPNV-Linien angeschlossen.

Löseke
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Anlagen

A	**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02** **„Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“** • Übersicht des Geltungsbereiches (M 1 : 5000) • Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab) • Aufstellung Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 Bestandsplan (ohne Maßstab) – Vorentwurf • Aufstellung Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Vorentwurf • Aufstellung Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Vorentwurf mit 2 Bebauungsvarianten • Angabe der Rechtsgrundlagen **Aufstellungsbeschluss**

B	**Bebauungsplan Nr. II/2/26.02** **„Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“** • Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung **Aufstellungsbeschluss**