

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Schildesche</b>	30.10.2008	öffentlich
<b>Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss</b>	04.11.2008	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/26.01 "Wohnen an der Graf-von-Galen-Straße" für Teilflächen des Gebietes östlich /südlich der Wendeanlage Graf-von Galen-Straße  
- Stadtbezirk Schildesche -  
Aufstellungsbeschluss**

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

Beschluss zum weiteren Vorgehen BV Schildesche 08.06.2006, UStA 13.06.2006

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. II/1/26.01 „Wohnen an der Graf-von-Galen-Straße“ für Teilflächen des Gebietes östlich und südlich der Wendeanlage Graf-von-Galen-Straße ist gemäß § 2 (1) BauGB neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan M.:1:500 (im Original) mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/26.01 „Wohnen an der Graf-von-Galen-Straße“ soll als beschleunigtes 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, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und 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

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nicht, da ausschließlich private Grundstücksfläche von der Bauleitplanung betroffen ist. Nach heutigem Kenntnisstand sind von der Bauleitplanung keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Plangebietes sollen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem künftigen Investor und der Stadt Bielefeld geregelt werden.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### Verfahren

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/1/26.01 „Wohnen an der Graf-von-Galen-Straße“ im beschleunigten Verfahren gem.

§ 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. II/1/26.01 „Wohnen an der Graf-von-Galen-Straße“ für Teilflächen des Gebietes östlich und südlich der Wendeanlage Graf-von-Galen-Straße auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. II/1/26.01 „Wohnen an der Graf-von-Galen-Straße“ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/1/26.00 „Bültmannshof“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

### Rechtsgrundlagen/ örtliche Gegebenheiten

Der seit Mitte der 1960er Jahre rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/1/26.00 „Bültmannshof“ setzt für den betreffenden Planbereich östlich und südlich der „Graf-von-Galen-Straße“ Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Klinik“ fest.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist Wohnbaufläche mit dem Symbol „Freizeiteinrichtung“ dargestellt, was der zuletzt vorhandenen Nutzung (Klinik für Psychotherapie) nicht mehr entsprochen hat.

Das evangelische Krankenhaus Bielefeld hat im Bereich östlich und südlich der Wendeanlage an der „Graf-von-Galen-Straße“ eine Klinik für psychotherapeutische und psychosomatische Medizin betrieben. Da die Bausubstanz die aktuellen Anforderungen an die Krankenhausbauverordnung sowie das Raumprogramm solcher Einrichtungen nicht mehr erfüllen konnte, ist der Betrieb an dem Standort aufgegeben worden.

Die vorhandenen Gebäude sind mittlerweile abgebrochen worden und für die Einrichtung ein Ersatzstandort bezogen worden.

Der Planbereich wird im Norden, Osten und Westen von öffentlichen Grünflächen mit einem größeren bewaldeten Bereich im Nordwesten umfasst. Diese Grün- und Waldflächen sind im Zielkonzept Naturschutz als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz im Siedlungsbereich bewertet. Der alte Eichen-Buchenwald zwischen „Voltmannstraße“ und „Schloßhofstraße“ ist als schutzwürdiges Biotop BK-3916-537 in das Biotopkataster der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten (LÖBF) aufgenommen. Darüber hinaus kommt diesen öffentlichen Grünflächen als Bestandteil des Bielefelder Grünflächensystems insbesondere für Freizeit und Erholung eine wesentliche Bedeutung zu.

Südlich grenzt eingeschossige Wohnbebauung als Flachdachsiedlung an, welche bis zur „Kurt-Schumacher-Straße“ im Süden reicht. Die „Graf-von-Galen-Straße“ ist an ihrem nördlichen Ende als Sackgasse mit Wendeanlage ausgebaut. Im Anschluss an den östlich des Planbereiches verlaufenden Grünzug befindet im Bereich der „Carl-von-Ossietzky-Straße“ meist viergeschossiger Wohnungsbau mit einem achtgeschossigen Solitär.

### Planungsziele

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/26.01 „Wohnen an der Graf-von-Galen-Straße“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,54 ha.

Da für den Planbereich kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung sonstiger Gemeinbedarfsnutzungen besteht, sollen die betroffenen Flurstücke einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Der an drei Seiten an Grünflächen angrenzende Planbereich eignet sich aufgrund der ruhigen Lage am Ende einer Sackgasse gut für eine qualitätsvolle Wohnbebauung. Vorteilhaft sind insbesondere auch die Nähe zur Universität Bielefeld, den Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten im nah gelegenen Stadtteilzentrum Bültmannshof sowie die sehr gute verkehrliche Anbindung an die Innenstadt mit der Stadtbahnlinie 4, deren Haltestelle „Bültmannshof“ sich in fußläufiger Entfernung befindet. Hervorzuheben ist zudem das hervorragende, quartiersverbindende Fuß- und Radwegenetz und dessen Anbindung an die tangierenden und gliedernden Grünzüge mit Spiel- und Naherholungsangeboten.

Angestrebt wird die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer an die Baustruktur der Umgebung angelehnten Flachdachbebauung. Der Planungskonzeption liegt eine private Projektentwicklung des Investors zugrunde, welche bezüglich der Anzahl der Gebäude, deren Kubatur, Höhe und Ausrichtung auf die vorhandene stadträumliche Situation abgestimmt worden sind. Dabei sollen alle Gebäude nach Süden mit ihren Freisitzen ausgerichtet werden und eine Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden.

Im Norden des Planbereiches sind drei dreigeschossige Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss vorgesehen. Daran schließen sich im Süden drei quadratische Doppelhäuser an, von denen die beiden im Osten gelegenen Gebäude mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss vorgesehen sind. Insgesamt sind in dem Planbereich 30 Wohneinheiten projektiert.

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über einen Anschluss an die Wendeanlage der „Graf-von-Galen-Straße“. Aufgrund der beabsichtigten Bebauung im Planbereich ist die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage sinnvoll, die über eine Zuwegung von der „Graf-von-Galen-Straße“ aus erschlossen werden soll.

Die Entwässerung der künftigen Baugrundstücke soll über das vorhandene Kanalnetz erfolgen. Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Moss

Beigeordneter

Bielefeld, den

Anhang:

- Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)
- Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches
- Übersicht: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/1/26.00 mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches

Anlage:

Teil A

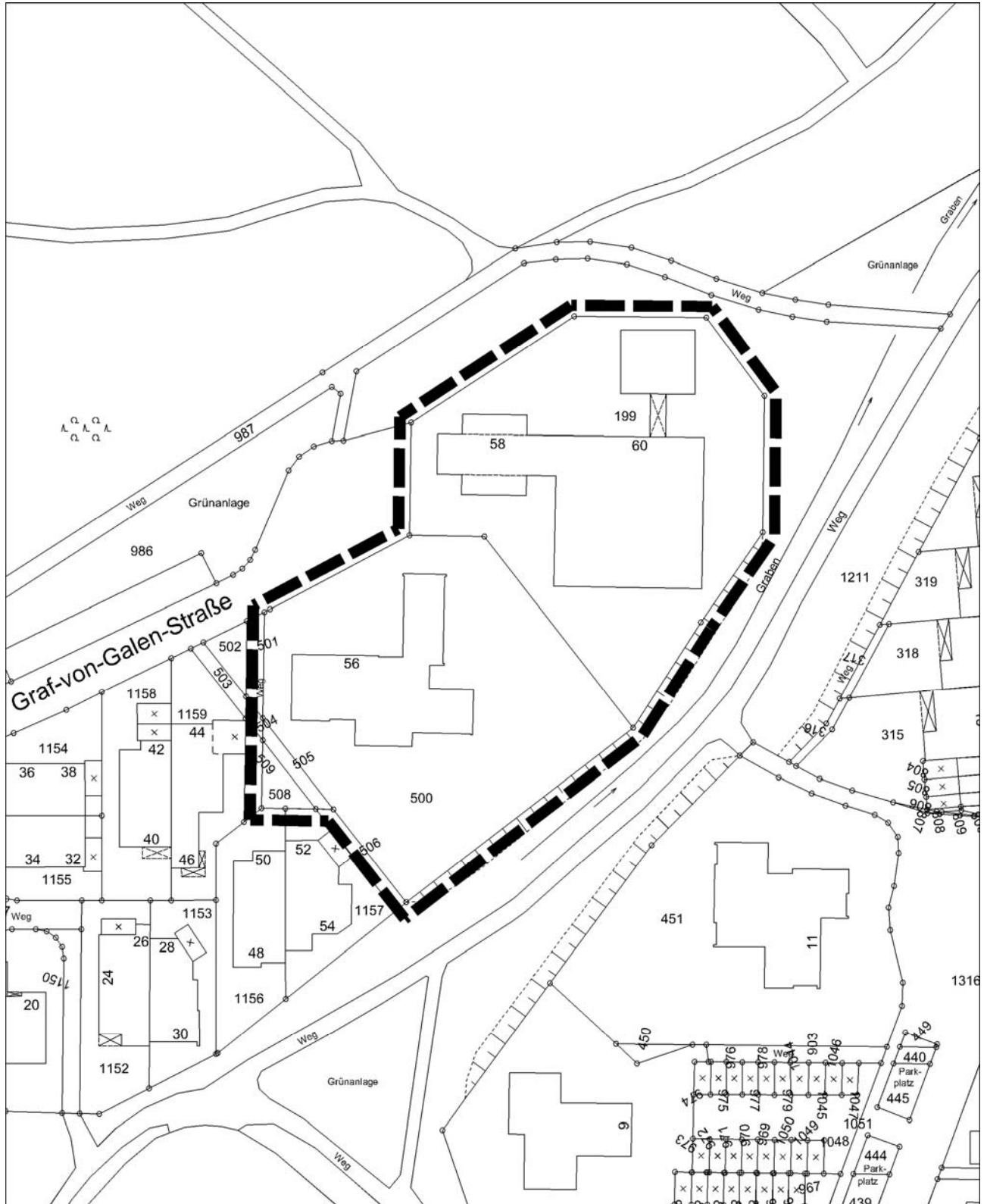
- Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan
- Bebauungsplan-Vorentwurf Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Teil B

- Begründung zum Bebauungsplan Vorentwurf (Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung)



# Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches



Übersicht: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/1/26.00  
mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches – ohne Maßstab

