

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Neuaufstellung

**Bebauungsplan Nr. II/1/26.01
„Wohnen an der Graf-von-Galen-Straße“**

Teil C

Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf

Inhaltsangabe

	Seite
Begründung (Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung)	
1	Allgemeines 3
2	Örtliche Gegebenheiten 3 - 4
3	Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung 4
4.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 4
4.1	Belange des Gemeinbedarfs und des Wohnens 4 - 5
4.2	Belange des Verkehrs 5
4.3	Belange der Ver- und Entsorgung 5 - 6
4.4	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege 6
4.5	Belange des Umweltschutzes 6
4.6	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Kompensationsmaßnahmen 7
4.7	Belange des Orts- und Landschaftsbildes 7
5	Bodenordnung 7
6	Erschließungsanlagen 7
7	Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten 7
8	Kostenschätzung 7 - 8
9	Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 8

Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf

1 Allgemeines

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 und für die Einrichtung ein Ersatzstandort bezogen worden. Das Grundstück liegt z. Zt. brach.

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.

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

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet mit guten Anbindungsmöglichkeiten an vorhandene Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie der überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umgebungsbebauung bietet sich der Bereich für die Weiterentwicklung zu einem Reinen Wohngebiet besonders an. Angestrebt wird eine an die Baustruktur der Umgebung angelehnte Flachdachbebauung.

Insgesamt sind in dem Planbereich 28 Wohneinheiten projektiert.

Vor dem Hintergrund dieser veränderten städtebaulichen Zielvorstellungen für einen Teilbereich des Gebietes östlich und südlich der Wendeanlage an der „Graf-von-Galen-Straße“ infolge der nicht mehr für den Gemeinbedarf benötigten Fläche, soll der Bebauungsplan Nr. II/1/26.01 „Wohnen an der Graf-von-Galen-Straße“ neu aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung bzw. die Wiedernutzbarmachung von Flächen (hier: festgesetzte bzw. ehemals genutzte Fläche für den Gemeinbedarf) handelt.

Mit der Anwendung des § 13 a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

2 Örtliche Gegebenheiten

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.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,54 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 199, 500, 505 und 508 in der Flur 40, Gemarkung Bielefeld.

3 Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet Wohnbaufläche dargestellt, was der zuletzt vorhandenen Nutzung (Klinik für Psychotherapie) nicht mehr entsprochen hat. Der Bebauungsplan gilt somit grundsätzlich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Planungsgrundsätze

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.

Innerhalb des Bebauungsplanes sollen für diese Flächen die Voraussetzungen für eine Entwicklung als Wohngebiet geschaffen werden.

4.1 Belange des Gemeinbedarfes und des Wohnens

Innerhalb des Plangebietes ist die Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) vorgesehen, da der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung deutlich bei der Wohnbebauung liegen soll.

Es sollen Wohngebäude und Anlagen für soziale Zwecke zulässig sein. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in dem Gebiet nur zulässig, wenn sie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Hierdurch wird planungsrechtlich auch die Möglichkeit der Zulässigkeit von das Wohnen ergänzenden Nutzungen an dem Standort geschaffen.

Der Planungskonzeption liegt eine private Projektentwicklung des Investors zugrunde. 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 (als Vollgeschoss) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,50 m vorgesehen. Daran schließen sich im Süden drei quadratische maximal zweigeschossige Einzelhäuser an. Die maximal zulässige Gebäudehöhe soll hier 6,50 m betragen. Die Dachneigung wird mit maximal 10° festgesetzt, also sollen die Dächer dem Grunde nach als Flachdach ausgebildet werden.

Die durch die Planung zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten löst nach heutigem Kenntnisstand keinen zusätzlichen Spielplatzbedarf aus. Nördlich des Plangebietes ist im Grünzug ein Spielplatz vorhanden. Ob ein zusätzlich entstehender Spielplatzbedarf durch Aufwertung des o. g. Spielplatzes ggf. kompensiert werden muss, ist im weiteren Verfahren noch zu klären.

Die Auswirkungen auf die Schulen aufgrund der zu erwartenden Schülerzahlen, die sich auch aus der Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet ergeben, sind im weiteren Verfahren noch darzulegen.

4.2 Belange des Verkehrs

Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über einen Anschluss an die Wendeanlage der „Graf-von-Galen-Straße“. Die innere Erschließung des Planbereiches soll von der „Graf-von-Galen-Straße“ über eine private Zuwegung erfolgen.

Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen für die dazugehörige Bebauung zulässig.

Die Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten öffentlichen / privaten Verkehrsflächen und den diesen zugewandten Gebäudefronten sind als Vorgärten gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Vorgartenbereiche sind Befestigungen für Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachte, notwendige Stellplätze bis zu maximal 50 % der Vorgartenfläche zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in Vorgärten (siehe auch textliche Festsetzungen unter Ziffer 4) unzulässig.

Tiefgaragen sollen generell innerhalb des Plangebietes zulässig sein. 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. Innerhalb des Plangebietes können die durch die geplanten Nutzungen bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden. Zudem sollen zusätzliche Stellplätze für Besucher im nördlichen Plangebiet vorgehalten werden.

Das Plangebiet ist an das umgebende Fuß- und Radwegenetz innerhalb der öffentlichen Grünflächen über die „Graf-von-Galen-Straße“ angeschlossen. Darüber hinausgehende separate Zu- und Abgänge / Vernetzungen des Planbereiches mit dem Wegenetz sind nicht erforderlich.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die Stadtbahnlinie 4, deren Haltestelle „Bültmannshof“ in der „Kurt-Schumacher-Straße“ durch den ÖPNV bedient. Zudem befindet sich in guter Erreichbarkeit westlich des Plangebietes die Haltestelle der Buslinie in der „Vollmannstraße“.

4.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz zu sichern.

Die notwendigen Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsträger innerhalb der privaten Grundstücksflächen werden nach Bedarf gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB festgesetzt werden. Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu klären.

Entwässerung

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene öffentliche Entsorgungsnetz. Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Kapazitäten der Entwässerungsleitungen und Anlagen. Die Abflussmenge des Oberflächenwassers zum öffentlichen Kanal ist auf den natürlichen Abfluss des Planbereiches / Grundstückes zu reduzieren. Das Oberflächenwasser ist somit in dem Plangebiet ggf. zurückzuhalten und dosiert ins öffentliche Netz abzuleiten.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet / der Änderungsbereich bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Inwieweit der östlich des Plangebietes verlaufende offene Graben zur Ableitung des Niederschlagswassers genutzt werden kann, ist im weiteren Verfahren noch zu klären.

4.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Denkmäler oder Denkmalsbereiche gem. §§ 3-5 des Denkmalschutzgesetzes NRW.

In dem Bebauungsplan wird jedoch vorsorglich auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen werden.

4.5 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Das Plangebiet erfüllt zudem die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB ist daher nicht notwendig.

Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Von der Planung ist ausschließlich bereits baulich genutzte Fläche bzw. in einem Bebauungsplan bereits rechtsverbindlich zu Bauzwecken festgesetzte Fläche betroffen.

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Der Abstand der Bebauung zu dem östlich des Gebietes verlaufenden Graben wird nicht wesentlich verändert.

Belange des Lärmschutzes

Zu berücksichtigende Belange des Gewerbelärms bzw. Verkehrslärms für den Geltungsbereich der Neuaufstellung sind nicht zu erkennen. Das Plangebiet liegt abseitig von gewerblichen Einrichtungen sowie in rd. 40 m Entfernung zu der Hauptverkehrsstraße „Kurt-Schumacher-Straße“, sodass nach heutigem Kenntnisstand für das Plangebiet keine Vorbelastung vorliegt, was für die derzeitige Bestandssituation ebenso gilt, wie für den Planungsfall.

Für die bestehende Wohnbebauung an der Graf-von-Galen-Straße wird keine unzumutbare Verschlechterung bezüglich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes geplanten zulässigen Nutzungen verursachten Quell- und Zielverkehre erwartet. Dies gilt auch im Hinblick auf die bisher hier zulässige Kliniknutzung.

4.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13 a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/26.01 „Wohnen an der Graf-von-Galen-Straße“, als erfolgt oder zulässig.

Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Die vorhandenen Baumstandorte nördlich und östlich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, werden durch die Planung nicht berührt. Die vorhandene 15 – 20 m hohe Baumkulisse bleibt erhalten.

4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Durch die geplante / mögliche Bebauung wird im Rahmen der Nach- und Umnutzung der bebauten Gemeinbedarfsflächen weiterhin die Arrondierung des vorhandenen Siedlungsraumes mit einer Fortsetzung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen offenen Bauweise erfolgen. Die Kubatur der Gebäude mit einer zwei- bis viergeschossigen Bauweise ist nördlich der eingeschossigen Nachbarbebauung an der „Graf-von-Galen-Straße“ sowie westlich der vier- bis achtgeschossigen Baustruktur an der „Carl-von-Ossietzky-Straße“ verträglich und fügt sich somit in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang ein.

Der Abschluss des Siedlungsraumes an dem Standort der ehemaligen Klinik nach Norden durch eine Raumkante ist planerisch gewollt. Die Begrenzung des Siedlungsraumes soll hier durch eine mehrgeschossige Bebauung deutlich gemacht werden.

5 Bodenordnung

Besondere bodenordnerische Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Investors.

6 Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB sind von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

7 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche in ha	Anteil in %
Reines Wohngebiet	0,54	100
Plangebietsgröße	0,54	100

Insgesamt sind in dem Planbereich 28 Wohneinheiten projektiert. In den mehrgeschossigen Wohngebäuden sind rd. 25 Wohneinheiten vorgesehen. Für die Einzelhäuser im Süden des Plangebietes ist mit maximal drei Wohneinheiten zu rechnen.

8 Kostenschätzung

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.

9 Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

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.