

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	03.12.2009	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	19.01.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/29.01 "Ortskern Schildesche" für das Gebiet zwischen Westerfeldstraße, Engersche Straße, Niederfeldstraße und Beckhausstraße sowie
209. Flächennutzungsplanänderung "Schildesche - Ortskern" im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB**

- Stadtbezirk Schildesche -

Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur Einleitung der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

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

. / .

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/2/29.01 „Ortskern Schildesche“ für das Gebiet zwischen Westerfeldstraße, Engersche Straße, Niederfeldstraße und Beckhausstraße ist gemäß § 2 (1) BauGB neu aufzustellen.
Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan M. 1:1.000 (im Original) mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Gleichzeitig ist die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchzuführen (209.Änderung).
Die Grenze des Änderungsbereiches entspricht dem Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes.
3. Der Aufstellungsbeschluss und der Änderungsbeschluss sind gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB soll zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden. Die in der Begründung zum Beschlussvorschlag gemachten Ausführungen sollen die Grundlage für die Erarbeitung der Vorentwürfe des neu aufzustellenden Bebauungsplanes und der 209. Änderung des Flächennutzungsplans bilden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Planverfahren ermittelt.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Inhaltsangabe

Seite

Begründung zum Beschlussvorschlag:**2 - 5****Anhang zur Beschlussvorlage****6 - 12**

- Übersichtsplan mit Lage des Geltungsbereiches des B-Plans und damit gleichzeitig des FNP-Änderungsbereiches (M. 1 : 5.000)
- Blaulinienplan (Verkleinerung)
- Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und damit gleichzeitig des FNP-Änderungsbereiches sowie angrenzender B-Pläne (Verkleinerung)
- Abgrenzungsplan Erhaltungssatzung (Verkleinerung)
- Übersichtsplan mit Info Denkmäler (Verkleinerung)
- rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/2/29.00 (Verkleinerung)
- Ausschnitt aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/2/14.02 (Verkleinerung)
- Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Vergrößerung))

Begründung zum Beschlussvorschlag:**Verfahren**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits beplanten Innenbereich, der sich im Wesentlichen mit dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für den Ortskern Schildesche deckt. Durch die Neuaufstellung sollen die Ziele der hier bestehenden Erhaltungssatzung konkretisiert und der vorhandene Gebäudebestand mit seinen vielen Baudenkmalen sowie der schützenswerte Baumbestand gesichert werden. Deshalb soll im weiteren Verfahren die bisher planungsrechtlich zulässige städtebauliche Dichte überprüft werden, mit der Frage einer möglichen Bauflächenreduzierung und andererseits der Frage, einer behutsamen Nachverdichtung (z.B. in Form von Baulückenschließungen). Darüber hinaus soll geprüft werden, inwieweit baulich nicht genutzte bzw. untergenutzte Gemeinbedarfsflächen mit Festsetzung im Bebauungsplan und Darstellung im Flächennutzungsplan einer anderen Nutzung zum Zwecke der Innentwicklung zugeführt werden können und inwieweit im übrigen Gebiet die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung noch den realen Gegebenheiten entsprechen. Hierbei ist insbesondere auch eine neue verträgliche Nutzung für den in dem bestehenden B-Plan Nr. II/2/14.02 festgesetzten „Marktplatz“ an der Beckhausstraße, der im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist, zu definieren.

Nach Konkretisierung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Ausarbeitung der Vorentwürfe zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplan-Änderung) soll die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. II/2/29.01 „Ortskern Schildesche“ sowie für die 209. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. II/2/29.01 „Ortskern Schildesche“ sollen die Festsetzungen der z. Z. rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. II/1/29.00 und Nr. II/2/14.02 ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt in seiner wirksamen Fassung den Änderungsbereich und damit zugleich den Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/29.01 „Ortskern Schildesche“ als Gemischte Bauflächen und Wohnbaufläche, als Gemeinbedarfsflächen (mit den Zweckbestimmungen Kirchliche Einrichtung, Kindergarten, Schule, Feuerwehr) sowie als Grünfläche dar.

Die Westerfeldstraße und die Engersche Straße sind als Straße I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen) und die Beckhausstraße als Straße III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraße) dargestellt.

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung wird voraussichtlich insbesondere eine Reduzierung der Gemeinbedarfsflächen zugunsten einer Erweiterung der Wohnbauflächen im südöstlichen Geltungsbereich und die Änderung von Grünfläche in eine Wohnbaufläche oder Gemischte Baufläche im südwestlichen Geltungsbereich sein. Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. II/2/29.00

Die Flächen des Bebauungsplanes befinden sich derzeit im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/2/29.00 (1. Änd. 3. Ergänzungsplan vom 03.05.1978 sowie 2. vereinf. Änd. von 07.06.82 im nordöstlichen Teilbereich).

Dieser setzt im zentralen Ortskernbereich westlich der Stiftskirche Kerngebiete (MK) gemäß § 7 BauNVO und im nordwestlichen Bereich zwischen der Beckhausstraße und der Hermann-Schäffer-Straße sowie im östlichen Bereich allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO fest. Im nordöstlichen Eckbereich des Plangebietes ist ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Der Bereich der Stiftskirche ist als Gemeinbedarfsfläche sowie nördlich dieser als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Eckbereich der Huchzermeierstraße und der Johannisstraße sind weitere Gemeinbedarfsflächen für kirchliche Einrichtungen ausgewiesen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind weiterhin Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkplatz“ im Kreuzungsbereich der Johannisstraße / Huchzermeierstraße und im nördlichen Eckbereich zwischen der Beckhausstraße und der Hermann-Schäffer-Straße sowie westlich der Grünfläche an der Stiftskirche festgesetzt.

Die durch den rechtskräftigen B-Plan überplanten Flächen, Gebäude bzw. Baulücken wurden nur teilweise - insbesondere hinsichtlich der Bebauungsdichte - realisiert.

Um die bestehenden Widersprüche zwischen den Zielen der Erhaltungssatzung und den Festsetzungen dieses älteren B-Planes, welcher noch eine stärkere Bebauungsdichte ermöglicht, aufzulösen, ist es erforderlich, eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes für dieses Gebiet durchzuführen.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. II/2/14.02

Der seit dem 21.08.1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/2/14.02 setzt für den hier betroffenen Teilbereich östlich der Beckhausstraße eine öffentliche Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Marktplatz“ fest.

Entlang der Niederfeldstraße und östlichen Huchzermeierstraße sind allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO sind entlang der nördlichen Huchzermeierstraße sowie der Beckhausstraße straßenbegleitend ausgewiesen.

Der frühere Marktplatz wird seit der Verlegung des Marktes auf die Flächen an der Stiftskirche nicht mehr benötigt. Auch Veranstaltungen wie der Schildescher Stiftsmarkt finden heute auf den neugestalteten Flächen im Ortskern rund um die Stiftskirche statt.

Die Fläche des festgesetzten „Marktplatzes“ wird heute als provisorischer Parkplatz genutzt. Nördlich des Parkplatzes befindet sich ein Spielplatz.

Im weiteren Verfahren ist eine neue, verträgliche Nutzung für den „Marktplatz“ zu definieren und entsprechend durch die Neuaufstellung zu sichern.

Erhaltungssatzung

Das Plangebiet ist Teil der seit dem 13.08.1994 für den mittelalterlichen Ortskern Schildesche erlassenen Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB.

Die prägende städtebauliche Gestalt des Ortskernes soll geschützt und erhalten werden.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet -insbesondere im nördlichen Bereich- befinden sich mehrere unter Denkmalschutz stehende Gebäude.

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Schildesche und bildet insbesondere im nördlichen Bereich um die Stiftskirche den historischen mittelalterlichen Ortskern des Stadtbezirks.

Es wird im Norden durch die Westerfeldstraße, im Süden durch die Niederfeldstraße, im Westen durch die Beckhausstraße und im Osten durch die Engersche Straße begrenzt.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 11,5 ha.

Das ursprünglich städtebauliche Gefüge des Ortskernes hat sich nur unwesentlich verändert. Die ursprünglichen Straßen und Wegeverläufe sind bis heute deutlich erkennbar erhalten geblieben. Der Mittelpunkt des Ortes ist auch heute noch der Bereich der ehem. Klosteranlage, der schildförmige Stiftsplatz mit der Stiftskirche und der kleinteiligen Platzrandbebauung.

Die Bebauung folgt zum größten Teil heute noch dem historischen Straßenverlauf.

An der nördlichen Huchzermeierstraße bilden die zurückspringenden Gebäude der 2. Baureihe eine Raumkante zur südlichen Platzfläche.

Neben Wohnen gibt es im Plangebiet eine funktionsfähige Nutzungsvielfalt bestehend aus Einzelhandel, privaten Dienstleistungen, Gastronomie, Kindergarten etc.

Insbesondere im Bereich der Stiftskirche gibt es eine große Anzahl an erhaltenswerten Bäumen.

Planungsziele

Für den Geltungsbereich des z. Zt. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/2/29.00 sowie eines Teilbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/2/14.02 soll der Bebauungsplan Nr. II/2/29.01 „Ortskern Schildesche“ neu aufgestellt und der Flächennutzungsplan geändert werden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/29.01 „Ortskern Schildesche“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans sind erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche

Entwicklung und Ordnung sicherzustellen. Im Wesentlichen sollen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Ziele der hier bestehenden Erhaltungssatzung konkretisiert und der vorhandene Gebäudebestand mit seinen vielen Baudenkmalen sowie der schützenswerten Baumbestand unter Würdigung der heutigen Bebauungs-, Verkehrs- und Freiflächenstruktur gesichert werden.

Zur Bestandssicherung wertvoller Bausubstanz, zur Erhaltung der heutigen charakteristischen Siedlungsstruktur und zur Stabilisierung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen gegenüber den z. Zt. rechtsverbindlichen Bebauungsplänen II/2/29.00 und tlw. II/2/19.02 die Art der baulichen Nutzung in Teilbereichen geändert und die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen korrigiert werden. Auf Grund der geänderten städtebaulicher Zielsetzungen für das Plangebiet ist auch der Flächennutzungsplan im Hinblick auf die Art der angestrebten Bodennutzung zu ändern.

Die Ausweisung zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung soll im neu aufzustellenden Bebauungsplan weiter differenziert und die Verkehrsstruktur (insbesondere die bisher festgesetzte Parkplatzsituation) geprüft werden. Zudem soll im weiteren Verfahren untersucht werden, in welchem Umfang eine behutsame Nachverdichtung - in Form von Baulückenschließungen - erfolgen kann.

Unter Berücksichtigung der Erhaltungssatzung sollen gestalterische Festsetzungen erweitert und die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude entsprechend festgesetzt werden

Weiterhin soll geprüft werden, inwieweit die bisher ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen auch zukünftig erforderlich sind bzw. ob andere Nutzungsmöglichkeiten in Frage kommen und inwieweit die übrigen im Bebauungsplan festgesetzten und im Flächennutzungsplan dargestellten Arten der baulichen Nutzung noch den realen Gegebenheiten entsprechen.

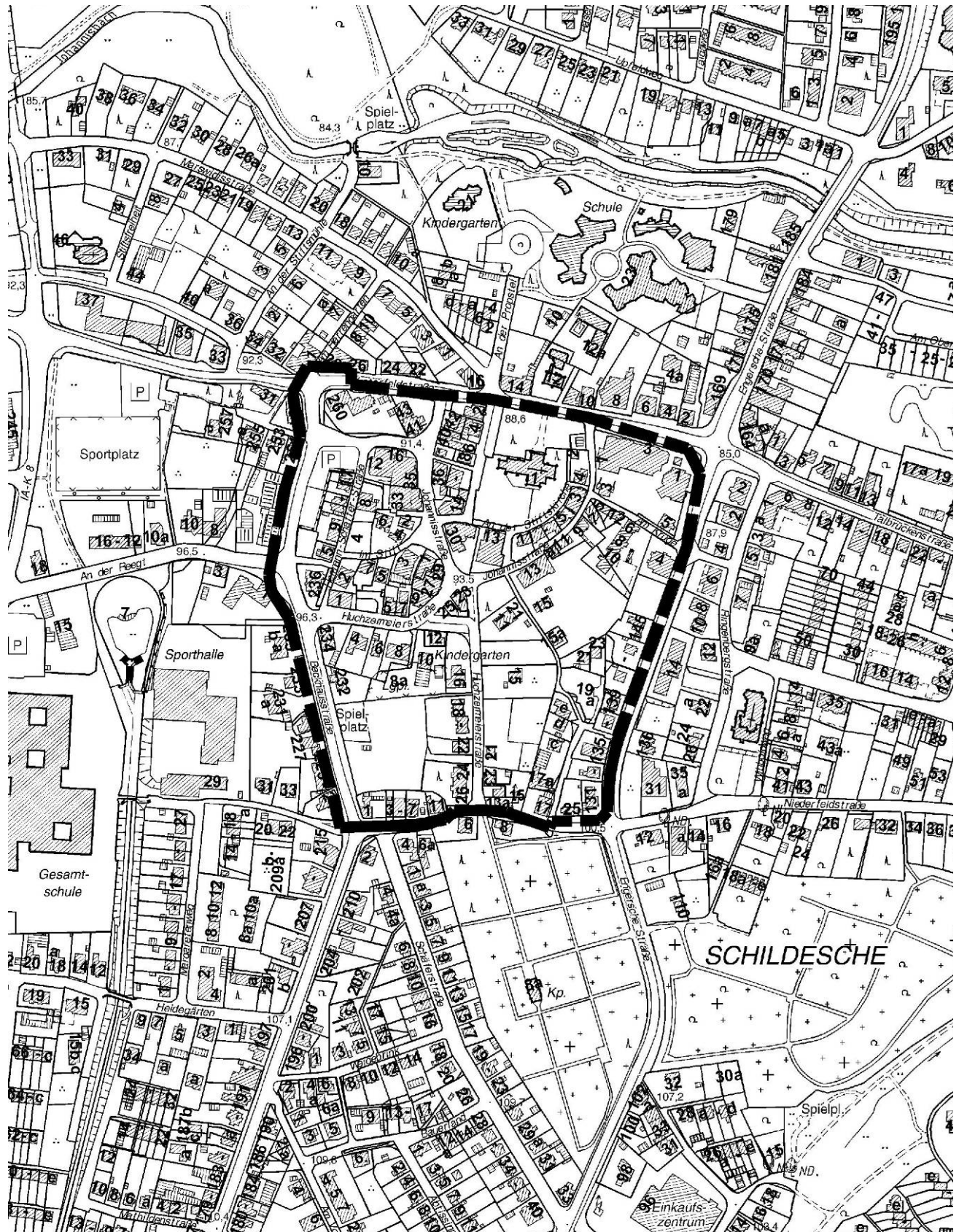
Durch den Bebauungsplan Nr. II/2/29.01 „Ortskern Schildesche“ sollen die Festsetzungen der z. Z. rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. II/1/29.00 und Nr. II/2/14.02 ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

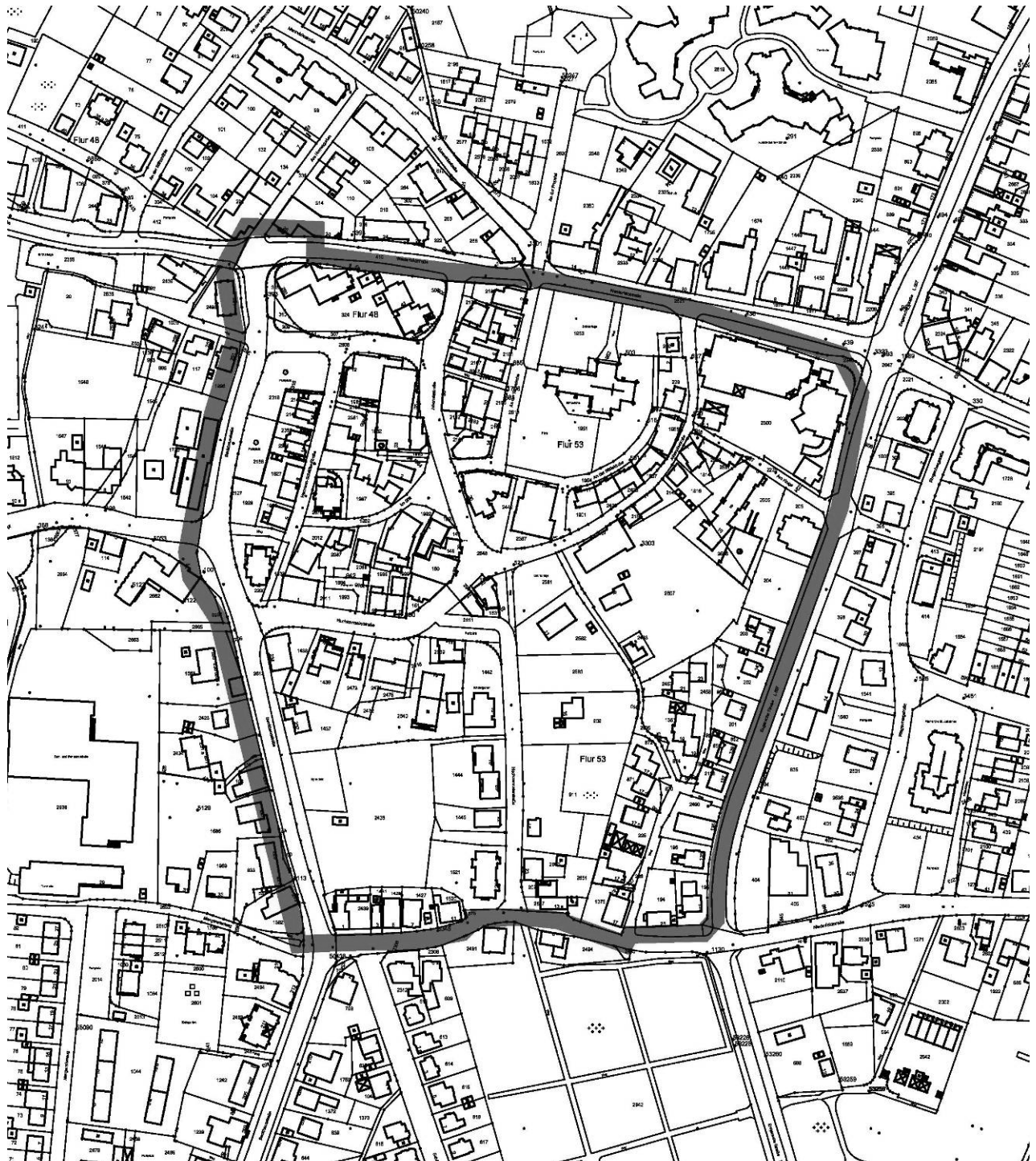
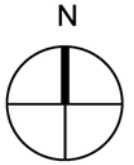
Moss
Beigeordneter

Bielefeld,

Anhang zur Beschlussvorlage:

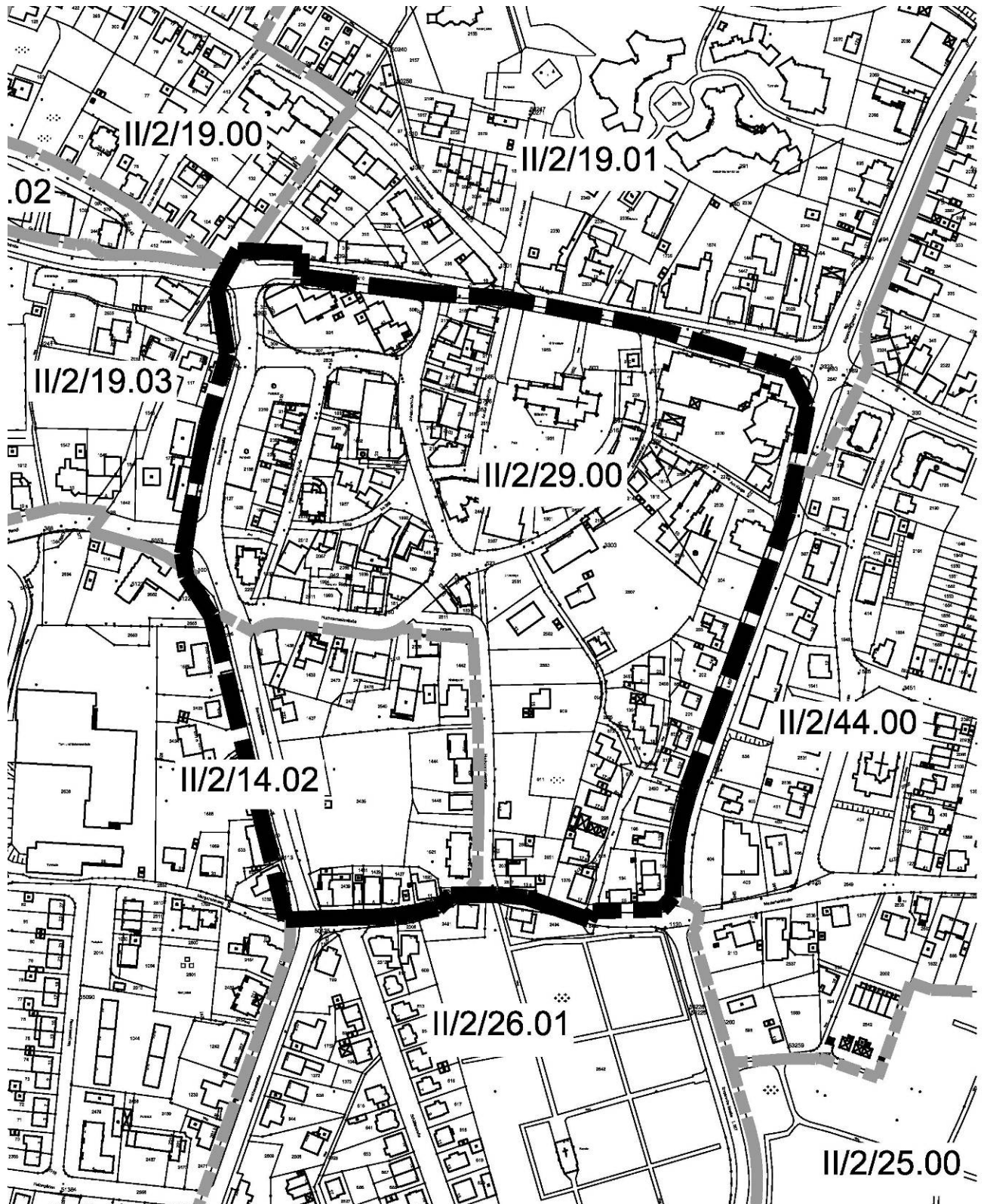
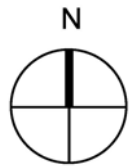
Übersichtsplan mit Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplans (M. 1 : 5.000)



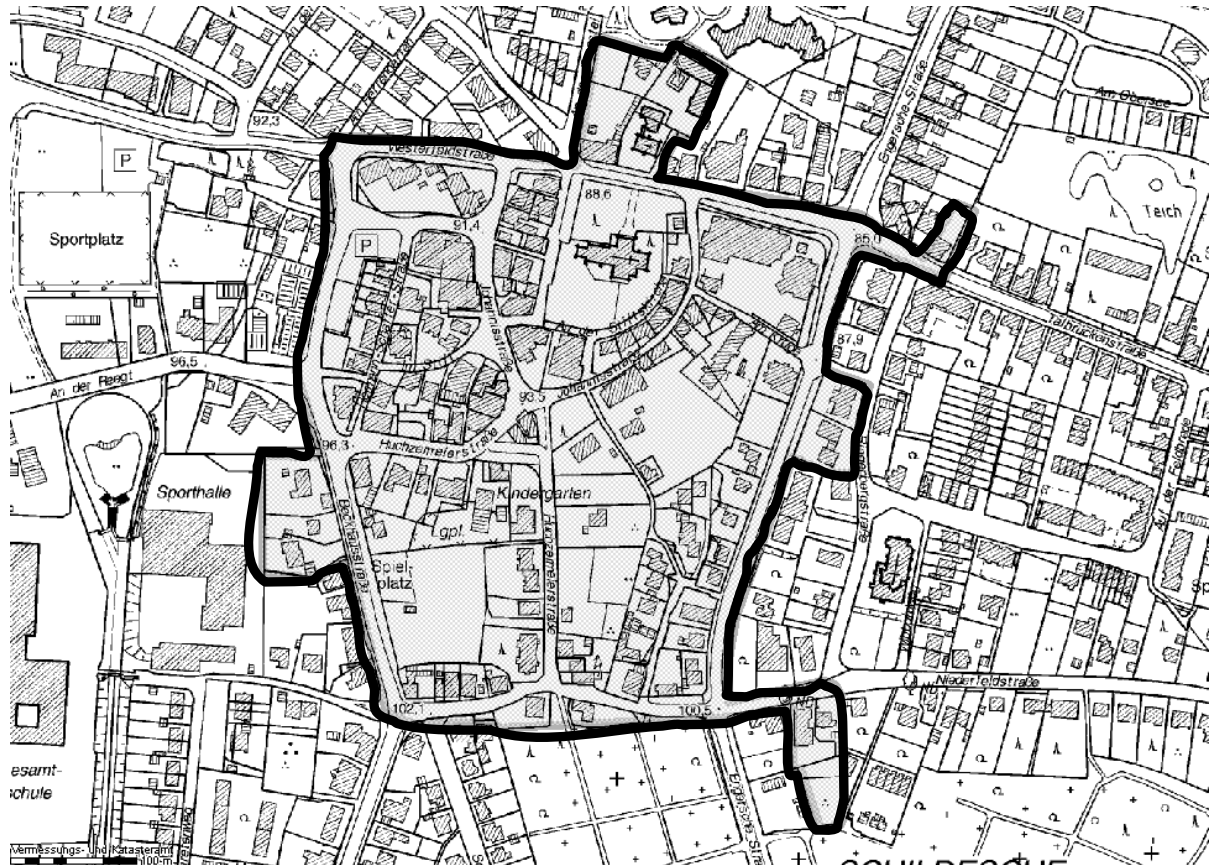
Baulinienplan (Verkleinerung)

 Geltungsbereich der Neuaufstellung des
B-Planes Nr. II/ 2/ 29.01 "Ortskern Schildesche"

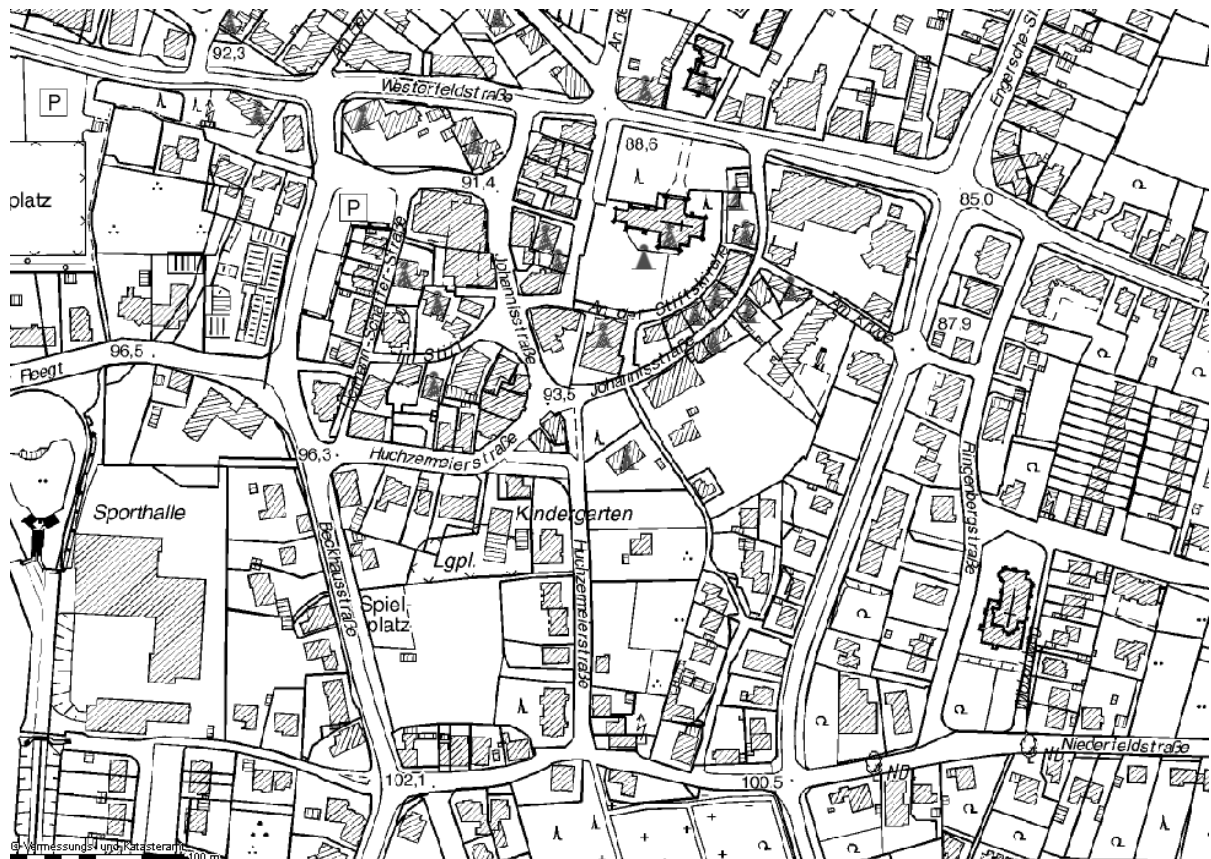
**Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und des
Änderungsbereiches des FNP sowie angrenzender B-Pläne**
(Verkleinerung)



Abgrenzungsplan Erhaltungssatzung (Verkleinerung)

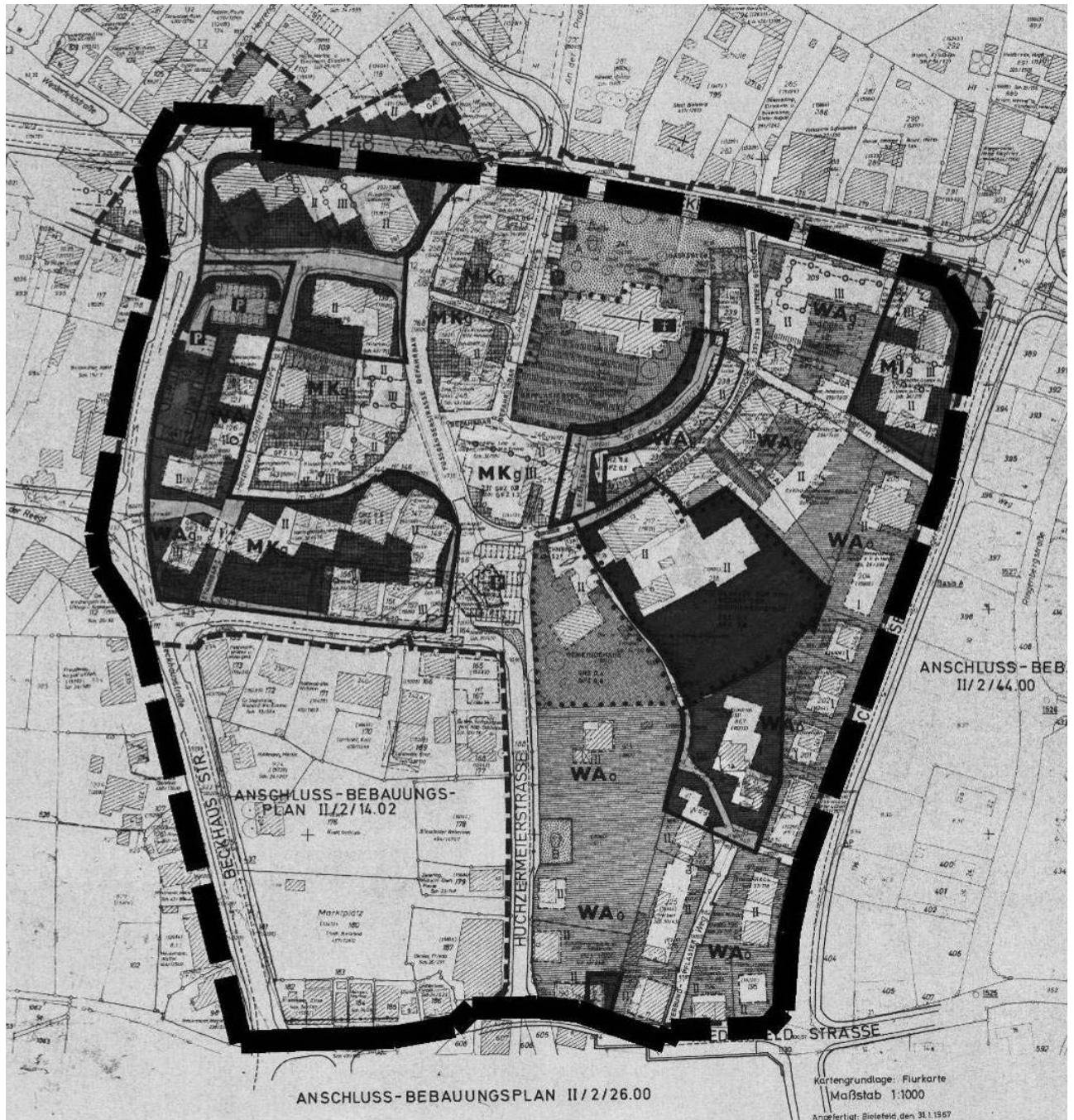
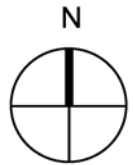


Übersichtsplan mit Info Denkmäler (Verkleinerung)



rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/2/29.00
(Verkleinerung)

aktueller Stand mit 1. Änd. 3. Ergänzungsplan vom 03.05.1978
ohne 2. vereinf. Änd. von 07.06.82 im nordöstlichen Teilbereich



Geltungsbereich B-Plan Nr. II/ 2/ 29.01
"Ortskern Schildesche"



■ ■ ■ Geltungsbereich B-Plan Nr. II/ 2/ 29.01
"Ortskern Schildesche"

**Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
(Vergrößerung)**

