

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

**Aufhebungsplan:
Bebauungsplan Nr. III/1/01.15
Teilaufhebung für das Teilgebiet zwischen Artur-Ladebeck-Straße,
Gadderbaumer Straße, Mühlendamm und 360°-Haus**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB
Planungsstand: Satzung März/April 2011

1. Planungsziele

Das ca. 0,4 ha große Aufhebungsgebiet des Bebauungsplans Nr. III/1/01.15 liegt südwestlich der Altstadt Bielefelds und wird von der Artur-Ladebeck-Straße im Westen, der Gadderbaumer Straße im Osten, dem Mühlendamm im Süden und im Norden durch das „360°-Haus“ begrenzt. Es bildet von Südwesten kommend einen der zentralen Eingangsbereiche in die Innenstadt Bielefelds. Aufgrund seiner zentralen Lage und der hervorragenden Verkehrsanbindung für Pkw und durch den ÖPNV verfügt das Aufhebungsgebiet über eine hohe Standortgunst. Die Fläche ist überwiegend mit vier- bis fünfgeschossigen Bürohäusern bebaut und fast vollständig versiegelt. Ein Grundstück liegt brach und wird heute als Stellplatz genutzt. Nördlich des Aufhebungsgebiets wurde vor einigen Jahren mit dem 360°-Haus ein markantes, 9-geschossiges Büro- und Geschäftshaus im Kreuzungsbereich von Kreuzstraße und Artur-Ladebeck-Straße errichtet.

Planungsziel ist die Weiterentwicklung und Stärkung des vorhandenen, hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandorts an der Artur-Ladebeck-Straße. Die verdichtete und urbane Bebauung soll hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als auch in Bezug auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücke (überbaubare Grundstücksfläche und Zahl der Vollgeschosse) weiterentwickelt werden. Anlass für die Teilaufhebung des Bebauungsplans ist ein Bauvorhaben, welches ein 7-geschossiges Bürogebäude in der vorhandenen Baulücke vorsieht. Die Festsetzungen des Ursprungsplans lassen ein solches Vorhaben grundsätzlich nicht zu. Um die Planungsziele zu erreichen, soll mittels der Teilaufhebung des Bebauungsplans das geltende Baurecht angepasst werden.

Nach Teilaufhebung des Bebauungsplans ist die Fläche als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu bewerten. Neubauvorhaben haben sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie in überbaubarer Fläche und Bauweise in ihre Umgebung einzufügen. Die Umgebungsbebauung bildet den Rahmen für die Zulassungsfähigkeit künftiger Bauvorhaben. Gleichzeitig müssen die Anforderungen an eine gesicherte Erschließung und an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sein.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen der Teilaufhebung auf die einzelnen Schutzgüter sind im Wesentlichen mit den Auswirkungen vergleichbar, die sich bei einer Bebauung gemäß geltendem Bebauungsplan und somit bei Nichtdurchführung vorliegender Bauleitplanung ergeben.

Lokal begrenzt ergeben sich für Bewohner und Nutzer im Aufhebungsgebiet und seiner näheren Umgebung geringfügig Auswirkungen auf die Belichtungssituation der Bestandsgebäude an der Gadderbaumer Straße durch eine höhere Zahl realisierbarer Vollgeschosse. Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm von den umgebenden Haupterschließungsstraßen sowie der Stadtbahn ein. Die schalltechnische Situation ist für mögliche Neubauten in künftigen Genehmigungsverfahren zu untersuchen und angemessen zu berücksichtigen.

Zudem können mögliche Neubauten einen Einfluss auf den Artenschutz, insbesondere auf Fledermäuse sowie auf Stadtbild und Stadtsilhouette haben. Im Ergebnis wird bei Durchführung der Teilaufhebung des Bebauungsplans weder eine Beeinträchtigung für die Denkmale in der Umgebung des Aufhebungsgebiets noch für die Stadtsilhouette erwartet. Die Belange des Artenschutzes können in künftigen Genehmigungsverfahren geprüft werden, erforderliche Auflagen sind zu erteilen und zu überwachen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Vorhaben und die Einleitung des Aufhebungsverfahrens sind in der Bezirksvertretung Mitte und im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld im Juni 2010 beraten worden (Drucksachen-Nr. 1089/2009-2014). Anschließend an den Entwurfsbeschluss im September 2010 durch die Bezirksvertretung Mitte bzw. den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat im Oktober und November 2010 (05.10.2010 – 05.11.2010) die formelle Offenlage des Plans sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB stattgefunden. Auf die Vorlage der Verwaltung zum Entwurfsbeschluss (Drucksachen-Nr. 1347/2009-2014) wird entsprechend verwiesen.

Von Seiten der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind im Rahmen der Offenlage keine ggf. relevanten Anregungen und Hinweise eingegangen, die zu einer Änderung der Planung geführt hätten.

Verwaltungsintern sind einige Anregungen und Hinweise vorgetragen worden, die in die Planunterlagen eingearbeitet wurden. Diese betreffen u.a. den Artenschutz, den Denkmalschutz sowie die Belange des lokalen Klimas. Diese Belange werden, soweit erforderlich, im Rahmen der künftigen Baugenehmigungsverfahren im Rahmen des § 34 BauGB geprüft, erforderliche Auflagen erteilt und überwacht. Der Teilaufhebung entgegenstehende Belange wurden nicht aufgezeigt.

4. Planentscheidung

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans bereitet die städtebaulich angemessene Weiterentwicklung in einem bestehenden Baugebiet vor. Das Gebiet ist fast vollständig bebaut, eine zusätzliche Bebauung ist lediglich zum Schließen einer Baulücke möglich. Die bereits vorhandene Bebauung und Nutzungsstruktur sollen angemessen weiterentwickelt und der exponierte Büro- und Dienstleistungsstandort adäquat gestärkt werden.

Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. III/1/01.15 aus den 1960er Jahren enthält keine Vorgaben, die bspw. die Belange des Immissionsschutzes, des Artenschutzes sowie des lokalen Klimas an die heutige Rechtslage angepasst und für aktuelle Anforderungen angemessen berücksichtigen. Sie sind daher in künftigen Genehmigungsverfahren aufzugreifen und zu regeln. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans führt somit zu keiner (unzulässigen) Verlagerung bzw. Verschärfung möglicher Konflikte. Darüber hinaus sind im Planverfahren keine Sachverhalte erkennbar geworden, die eine Änderung der Bauleitplanung nach sich ziehen würden.

Aus diesen Gründen, nach Auswertung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat sich die Stadt Bielefeld somit für den Abschluss des Planverfahrens entschieden. In der Begründung werden Planinhalte und Prüfergebnis ausführlich erläutert.