

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	23.10.2008	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	04.11.2008	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/1/01.26 "Gehrenberg" für das Gebiet begrenzt durch die Straßen Welle, Steinstraße, Siekerwall, Kreuzstraße, Breite Straße und der Neustädter Straße im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
- Stadtbezirk Mitte -
Aufstellungsbeschluss**

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

BV Mitte: 04.09.2008, nö, TOP 19.3; UStA: 23.09.2008, nö, TOP 31

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/1/01.26 „Gehrenberg“ ist für das Gebiet begrenzt durch die Straßen Welle, Steinstraße, Siekerwall, Kreuzstraße, Breite Straße und der Neustädter Straße im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan im Maßstab 1 : 1.000 mit blauer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.
4. Die in der Begründung zum Beschlussvorschlag genannten allgemeinen Ziele und Zwecke sollen auf Grundlage eines vorgeschalteten Wettbewerbs konkretisiert und anschließend der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die der Stadt Bielefeld im Rahmen der Neuaufstellung entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.09.2008, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 04.09.2008, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss gefasst, dass die Sanierungsziele im Sanierungsgebiet Altstadt zur Erhaltung des südlichen Bereiches des Hufeisens mit seiner charakteristischen Architektur der 50er Jahre und der entsprechenden Dachlandschaft als Ensemble in der Altstadt im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans konkretisiert werden sollen.

Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. III/1/01.26 „Gehrenberg“ soll die baugestalterische Entwicklung der erhaltenswerten Baublöcke im Geltungsbereich planungsrechtlich und i.S. einer nachhaltigen Bestandssicherung gesteuert werden. Abweichend von der in der Sitzung der BV-Mitte am 04.09.2008 ursprünglich beschlossenen Begrenzung des Bereiches soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans in Richtung Süden bis zur Kreuzstraße wie folgt gefasst werden: Der Geltungsbereich wird nunmehr durch folgende Straßen begrenzt: Welle, Steinstraße, Siekerwall, Kreuzstraße, Breite Straße und der Neustädter Straße.

Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes und den sich hieraus ergebenden Steuerungsmöglichkeiten sind die dem Bauamt vorliegenden Anträge bzw. Anfragen für Aufstockungen in dem Baublock zwischen den Straßen Am Bach, Welle und Gehrenberg sowie an der Straße Gehrenberg innerhalb des geplanten Geltungsbereiches. Bei dem Baublock zwischen den Straßen Am Bach, Welle und Gehrenberg handelt es sich um eines der letzten homogenen Beispiele des Wiederaufbaus der 50er Jahre innerhalb der weitgehend kriegszerstörten Altstadt Bielefelds. Insbesondere dieser Bereich, aber auch die nach Süden angrenzende Bereiche weisen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch einheitliche bzw. annähernd einheitliche Fassaden und Dachstrukturen auf.

Gemäß den Zielen der Sanierung und den Anforderungen der Erhaltungssatzung ist für den Bereich der Altstadt allgemein vorgesehen, die städtebauliche Eigenart des Gebietes und konkret das Ensemble des Baublocks innerhalb der Straßen Welle, Gehrenberg und Am Bach zu erhalten.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/1/01.26 „Gehrenberg“ kann als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen, da sich der nach § 34 BauGB maßgebliche Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich verändern wird. Ebenso sollen durch die Neuaufstellung keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet werden. In dem Plangebiet bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den 23.10.2008

Anlage

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte innerhalb der historischen Altstadt (Hufeisen). Der Teil nördlich der Straße Am Bach befindet sich innerhalb des ursprünglichen Siedlungskerns, der südliche Teil innerhalb der Altstädter Neustadt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,5 ha.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt in seiner wirksamen Fassung den Bereich der Erstaufstellung des Bebauungsplan Nr. III/1/01.26 „Gehrenberg“ als gemischte Baufläche dar. Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt.

Erhaltungssatzung

Seit dem 22.05.1994 ist die Erhaltungssatzung für die Bielefelder Altstadt in Kraft. Mit ihrer Hilfe soll die Unverwechselbarkeit des historischen Stadtkernes für die Zukunft gesichert werden. Die über Jahrhunderte gewachsene Altstadt mit ihrem prägenden architektonischen und städtebaulichen Erscheinungsbild ist ein bedeutendes Stück kultureller und geschichtlicher Identität für die ganze Stadt. Diese Erhaltungssatzung soll mit dazu beitragen, das Erscheinungsbild und die Attraktivität der Altstadt zu erhalten und zu erhöhen. Im Geltungsbereich der Satzung bedürfen der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung.

Der Gebäudekomplex zwischen den Straßen Am Bach, Welle und Gehrenberg aus den fünfziger Jahren ist der einzige Baublock, der sich homogen in durchgängig viergeschossiger Bauweise mit Satteldach darstellt. Er stellt somit einen besonderen städtebaulichen Wert dar.

In dem Bereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes „Gehrenberg“ befindet sich nur eine denkmalgeschützte Fassade (ehem. Wäsche- und Textilfabrik Stern) in der Breiten Straße 3 – 7 im Baustil der Reformarchitektur.

Sanierungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt“, das am 07.06.2001 förmlich festgelegt wurde. Im Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ und den vom Rat der Stadt beschlossenen Sanierungszielen sind neben den denkmalgeschützten Gebäuden die Gestaltung einzelner Gebäude, Fassaden und Straßenensembles als erhaltenswert dargestellt.

Im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen heißt es:

„Die Blockrandbebauungen des südöstlichen Altstadtbereiches, Breite Straße und Gehrenberg, sind im Charakter ihrer Geschlossenheit und Stilistik in der traditionsgebundenen Stilrichtung der Bauweise der 50er Jahre ausgebildet. Die durchgängig 4-geschossige Bebauung mit traufständigen Satteldächern passt sich durch polygonale Abknickungen dem Verlauf der historisch überlieferten Bebauungs- und Straßenfluchten an. Auch erhaltenswerte Gebäude, Fassaden und Straßenensembles sind in hohem Maße prägend für das gesamte Erscheinungsbild der Altstadt. Die Dachlandschaft ist geprägt durch große, in sich geschlossene Bereiche ähnlicher Dachformen. Im Inneren des Hufeisens überwiegen Satteldächer und durchlaufende Traufen, die sich dem Straßenlauf anschmiegen und häufig unter Einschaltung von Wandflächen um die Ecke geführt sind. Dachausbauten sind überwiegend als Einzelgauben ausgebildet. Nuancenreiches Ziegelrot bestimmt die Dacheindeckungen.“

Weiteres Sanierungsziel ist es, für die südöstlichen Gebietsteile die gemischte Nutzungsstruktur von Wohnen, Einzelhandel und Gastronomie im Bestand zu erhalten und fortzuentwickeln.

Nach einer Konzeption zur bauleitplanerischen Steuerung von Vergnügungsstätten von 1991 ist für den südlich der Straßen Waldhof/ Am Bach gelegenen Gebietsteil mit Ausnahme der Bebauung am Siekerwall der Ausschluss von Vergnügungsstätten vorgesehen; für die übrigen Gebietsteile ist eine Zulässigkeit im Wege der Ausnahme beabsichtigt.

Planungsziele

Um die baugestalterische Entwicklung der erhaltenswerten Bebauung steuern zu können, ist beabsichtigt, die heute vorhandenen Trauf- und Firsthöhen sowie die heute vorhandenen Baukörperstellungen und Dachneigungen zu ermitteln. Darüber hinaus sollen zur Erhaltung der Dachlandschaft konkrete Anforderungen bei baulichen Umgestaltungen als gestalterische Festsetzungen aufgenommen werden (z.B. Dachaufbauten und Dacheinschnitte).

Zur Erhaltung von differenzierten und konkreten Gestaltungsanforderungen für die o.g. Bauteile soll ein Wettbewerb ausgelobt werden, um durch die Einholung von städtebaulichen Alternativen bei der Umsetzung von baulichen Maßnahmen eine qualitätvolle Architektur und letztlich einen qualitätvollen Beitrag zur Erhaltung des bestehenden Erscheinungsbildes der Altstadt mit seiner Dachlandschaft sicherzustellen.

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses sollen dann u.a. konkrete Anforderungen für folgende Gestaltungsmerkmale formuliert werden (ggf. differenziert nach Straße und Orientierung zum Straßenraum oder zum Innenhof):

- Zulässigkeit von baulichen Erweiterungen;
- Zulässigkeit von Dachaufbauten (z.B. erst ab einer bestimmten Mindest-Dachneigung, max. Breite in Bezug zur jeweiligen Trauflänge, Bezug zur Gestaltung der Gesamtfassade);
- Zulässigkeit von Dacheinschnitten (Loggien);

Eingehende Bauanfragen oder Bauanträge, die eine Veränderung der bestehenden Gebäudekubatur oder der bestehenden Dachlandschaft beinhalten, sind bis auf weiteres durch das Bauamt abzulehnen, um keine präjudizierende Wirkung bzw. Bindung für die künftigen gestalterischen Festsetzungen zu erhalten.

Die Art des Wettbewerbs, der Auslobungstext sowie die Besetzung des Preisgerichtes wird mit den politischen Gremien abgestimmt. Das Wettbewerbsergebnis wird den politischen Gremien unmittelbar nach Preisverleihung vorgestellt, um auf dieser Grundlage das weitere Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Zur Umsetzung der Konzeption zur bauleitplanerischen Steuerung von Vergnügungsstätten von 1991 ist beabsichtigt, Vergnügungsstätten auszuschließen. Dies betrifft insbesondere Spielhallen, Diskotheken sowie Betriebe mit Sexdarstellungen.

Finanzielle Auswirkungen

Die der Stadt Bielefeld im Rahmen der Neuaufstellung entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.