

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	17.09.2009	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	29.09.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 "Wohngebiet Lessingstraße" für das Gebiet Detmolder Straße, Mozartstraße, Promenade und Spiegelstraße
- Stadtbezirk Mitte -**

Aufteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 "Wohngebiet Lessingstraße" in drei Teilbebauungspläne

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

Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss, 17.12.2002, TOP 16.a, Drucks. Nr. 2004/6505
Genehmigung des Dringlichkeitsbeschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes

BV Mitte, 09.01.2003, TOP 5, Drucks. Nr. 2004/6534

Vorhaben von besonderer Bedeutung für den Stadtbezirk Mitte:

BV Mitte, 27.11.2008, TOP 19.1 nö

Vorhaben von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung:

Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss, 09.12.2008, TOP 43.1 nö

Erlass einer Veränderungssperre

BV Mitte, 26.02.2009, TOP 8, Drucks. Nr. 6482/2004-2009

Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss, 17.03.2009, TOP 27

Rat der Stadt Bielefeld, 26.03.2009, TOP 18

Beschlussvorschlag:

1.) Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ für das Gebiet Detmolder Straße, Mozartstraße, Promenade und Spiegelstraße wird in drei Teilbebauungspläne aufgeteilt:

Teilplan 1

Für das Gebiet begrenzt durch die Detmolder Straße im Norden, die Mozartstraße und deren sinngemäßen Verlängerung über die Furtwänglerstraße, zwischen dem Flurstück 259 (Furtwängler Straße 24b) und Flurstück 156 (Furtwänglerstraße 26) bis zur Promenade im Westen, der Promenade im Süden und der Klusstraße, einem Teilstück der Lessingstraße bis zum Abzweig der Furtwänglerstraße bzw. Schubertstraße sowie einer Linie zwischen den Flurstücken 297, 207, 208 (Schubertstraße 1) und dem Flurstück 249 (Furtwänglerstraße 44) im Osten.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Teilplan 2

Für das Gebiet begrenzt durch die Detmolder Straße im Norden, der westlichen Grenze des Teilplans 1 (Klusstraße, Lessingstraße teilweise, Verlängerung zur Promenade) im Osten, der Promenade im Süden, der Gartenstraße sowie deren sinngemäßen Verlängerung über einen Fußweg bis zur Straße Am Sparrenberg und einem Teilstück der Straße am Sparrenberg und entlang der Flurstücks 294 (Am Sparrenberg 52) bis zur Promenade im Osten.

Teilplan 3

Für das Gebiet begrenzt durch die Detmolder Straße im Norden, der westlichen Grenze des Teilplans 2 (Verlängerte Gartenstraße, Fußweg, Am Sparrenberg und Promenade) im Osten, der Promenade im Süden, der Spiegelstraße bis zur Straße Am Sparrenberg sowie einem Teilstück der Straße am Sparrenberg bis zu dem Hausgrundstück Nr. 38 und dem hiervon in Richtung Westen abzweigenden Fußweg bis zur Promenade im Westen.

2.) Für die genauen Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der einzelnen Teilbebauungspläne ist die im Abgrenzungsplan des Bauamtes im Maßstab 1: 1500 vorgenommener Eintragung verbindlich.

3.) Das Bebauungsplanverfahren ist für den Bereich des Teilbebauungsplanes 1, zwischen der Mozartstraße und der Klusstraße, mit Vorrang weiterzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Beschluss zur Aufteilung des Geltungsbereiches entstehen der Stadt Bielefeld keine Kosten.

Die Weiterführung des Bebauungsplan- Verfahrens für den Teilplan 1 soll durch ein externes Planungsbüro erfolgen. Die hierdurch der Stadt Bielefeld entstehenden Kosten werden in einer gesonderten Vorlage über die Vergabe der Planungsleistungen dargestellt.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.12.2002 mit anschließender Beratung in der Sitzung der Bezirksvertretung Mitte am 09.01.2003 (Genehmigung der Dringlichkeitsentscheidung) beschlossen, den Bebauungsplan Nr.- III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ für das Gebiet Detmolder Straße, Mozartstraße, Promenade und Spiegelstraße aufzustellen.

Bei dem Bereich handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet in unmittelbarer Nähe der Innenstadt bzw. der Altstadt. Mit Ausnahme der Gebäudezeile entlang der Detmolder Straße, die als Mischgebiet einzustufen ist, ist für die übrigen Teile des Plangebietes die vorhandene Wohnnutzung prägend, so dass das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit in Teilen des Gebietes vorliegender Tendenz zu einem reinen Wohngebiet eingestuft werden kann. Die Struktur der Bebauung ist gekennzeichnet durch eine straßenbegleitende Einzelhausbebauung in offener Bauweise mit 2 bis 3 Geschossen (bergseitig gemessen). Charakteristisch ist der für die innenstadtnahe Lage relativ großzügige Zuschnitt der Grundstücke und Wohneinheiten.

Planungsziel der Erstaufstellung des Bebauungsplanes ist die Erhaltung insbesondere der vorhandenen innenstadtnahen hochwertigen Wohngebietsstrukturen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurden wiederholt informelle Anfragen, Bauvoranfragen und Bauanträge für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes im Bauamt vorgestellt bzw. eingereicht.

Der überwiegende Anteil der Vorhaben konnte auf Grundlage der formulierten Planungsziele im Rahmen der Bauberatung dahingehend gesteuert werden, dass sie den Planungszielen nicht entgegenstehen. Die hinsichtlich der planungsrechtlichen Zielsetzung relevanten Vorhaben wurden regelmäßig in der Bezirksvertretung Mitte sowie teilweise auch im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt und beraten.

Hierfür wurde von Seiten des Bauamtes eine Bestandsaufnahme bezüglich der Typologie und der Dachlandschaft erarbeitet. Zudem wurden für die Beurteilung von Vorhaben für die betroffenen, kleineren Teilbereiche die Planungsziele konkretisiert und ebenfalls mit Vertretern der politischen Gremien abgestimmt.

Im Rahmen der Vorstellung eines Vorhabens im Bereich der Furtwängler Straße, das trotz des geplanten Flachdaches von Seiten der politischen Gremien wegen der Ensemblewirkung mit dem benachbarten Baudenkmal gebilligt wurde, haben sich die Bezirksvertretung Mitte am 27.11.2008 und der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 09.12.2008 dafür ausgesprochen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre zu erlassen. Erklärtes Ziel ist insbesondere die Sicherung der angrenzenden Bereiche mit geneigten Dächern.

Daraufhin wurde am 26.03.2009 in der Sitzung des Rates der Stadt Bielefeld, nach vorhergehenden Beratungen in der Bezirksvertretung Mitte am 26.02.2009 und im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 17.03.2009 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen.

Im Rahmen dieser Gremiensitzungen wurde zudem der Beschluss gefasst, dass die Gremien der Verwaltung empfehlen, aufgrund der Größe und Heterogenität des Plangebietes den Bebauungsplan in drei Teilbereiche aufzuteilen. Dem Bereich zwischen Mozartstraße und Klusstraße soll hierbei die erste Priorität der Weiterbearbeitung eingeräumt werden, da hier der stärkste Veränderungsdruck (Anzahl der Bauanfragen) besteht. Damit wird dann für die Zukunft ein rechtsicheres Planungssicherungsinstrument geschaffen, mit dem die bisherige sehr zeit- und arbeitsaufwändige Bauberatung unter Einbindung der politischen Gremien entbehrlich wird.

Aufteilung des Plangebietes

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 26,99 ha.

Die Aufteilung des Geltungsbereichs in drei Teilbebauungspläne erfolgt im Hinblick auf die Empfehlung der Gremien zur Priorisierung des Teilbereiches zwischen der Mozartstraße und der Klusstraße und der Zusammenfassung von Bereichen entsprechend ihrem zu erwartenden Handlungsbedarf.

Teilplan 1

Der Teilplan 1 wird begrenzt durch die Detmolder Straße im Norden, die Mozartstraße und deren sinngemäßen Verlängerung über die Furtwänglerstraße, zwischen dem Flurstück 259 (Furtwängler Straße 24b) und Flurstück 156 (Furtwänglerstraße 26) bis zur Promenade im Westen, der Promenade im Süden und der Klusstraße, einem Teilstück der Lessingstraße bis zum Abzweig der Furtwänglerstraße bzw. Schubertstraße sowie einer Linie zwischen den Flurstücken 297, 207, 208 (Schubertstraße 1) und dem Flurstück 249 (Furtwänglerstraße 44) im Osten.

Die Größe des Geltungsbereiches des Teilplanes 1 beträgt ca. 12,30 ha

Innerhalb des geplanten Geltungsbereiches des Teilplanes 1 finden sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch die größten Potentiale an unbebauten Grundstücken. Dies trifft insbesondere für den Bereich zwischen der Beethovenstraße und der Furtwänglerstraße zu. Steuerungsbedarf besteht auch für den Bereich südlich der Furtwänglerstraße bis zur Promenade, da hier überdurchschnittlich große Grundstücke mit z. Zt. noch geringer baulicher Ausnutzung im Altbestand vorhanden sind. Ebenso ist der Bereich um das bestehende Baudenkmal im Rahmen der bauleitplanerischen und gestalterischen Zielformulierungen beachtlich. Der Bereich des Teilbebauungsplans 1 hat bisher auch eine eindeutige Dominanz gegenüber den anderen beiden Teilbebauungsplänen bezüglich der Anfragen und Anträge innerhalb des Gesamtbebauungsplanes.

Teilplan 2

Der Teilplan 2 wird begrenzt durch die Detmolder Straße im Norden, der westlichen Grenze des Teilplans 1 (Klusstraße, Lessingstraße teilweise, Verlängerung zur Promenade) im Osten, der Promenade im Süden, der Gartenstraße sowie deren sinngemäßen Verlängerung über einen Fußweg bis zur Straße Am Sparrenberg und einem Teilstück der Straße am Sparrenberg und entlang der Flurstücks 294 (Am Sparrenberg 52) bis zur Promenade im Osten.

Die Größe des Geltungsbereiches des Teilplanes 2 beträgt ca. 9,31 ha

Für den Geltungsbereich des Teilplanes 2 ergibt sich der bauleitplanerische und gestalterische Handlungsbedarf insbesondere durch zwei noch unbebaute Grundstücke nördlich der Lessingstraße und die mögliche Nutzungsänderung für das Ausflugscafé an der Promenade.

Teilplan 3

Der Teilplan 3 wird begrenzt durch die Detmolder Straße im Norden, der westlichen Grenze des Teilplans 2 (Verlängerte Gartenstraße, Fußweg, Am Sparrenberg und Promenade) im Osten, der Promenade im Süden, der Spiegelstraße bis zur Straße Am Sparrenberg sowie einem Teilstück der Straße am Sparrenberg bis zu dem Hausgrundstück Nr. 38 und dem hiervon in Richtung Westen abzweigenden Fußweg bis zur Promenade im Westen.

Die Größe des Geltungsbereiches des Teilplanes 3 beträgt ca. 5,38 ha

Innerhalb des geplanten Geltungsbereiches des Teilplanes 3 befinden sich noch bauliche Potentiale mit einem unbebauten Grundstück an der Sparrenstraße sowie mit möglichen straßenseitigen Nachverdichtungen auf bebauten, aber größeren Grundstücken an der Loebellstraße und der Richard- Wagner- Straße. Für den Bereich des Teilplanes 3 liegen aktuell keine Anfragen oder Anträge für Neubauten vor.

Weiteres Vorgehen

Entsprechend dem Beschluss der politischen Gremien und dem vorab beschriebenen Handlungsbedarf soll der Bereich des Teilplanes 1 bevorzugt weiterbearbeitet werden.

Bedingt durch den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ mit Rechtskraft im April 2009 und die damit verbundene 2- Jahresfrist der Wirksamkeit ist das Bebauungsplanverfahren nun zeitnah weiterzuführen.

Der erforderliche Arbeitsaufwand kann ohne externe Vergabe weder zeitnah noch vor dem Hintergrund der Veränderungssperre in einem vertretbaren Zeitraum durch das Bauamt geleistet werden.

Es ist beabsichtigt, die Planungsleistung für den Teilbebauungsplan 1 an ein externes Planungsbüro zu vergeben.

Die entsprechenden Haushaltsmittel sind hierfür bereits eingestellt. Das zu beauftragende Planungsbüro und die hierdurch der Stadt Bielefeld entstehenden Kosten werden in einer gesonderten Vorlage über die Vergabe der Planungsleistungen dargestellt.

Aufgrund der Größe des Gesamtgeltungsbereiches des Bebauungsplanes werden auch bei Aufteilung in drei Teilbebauungspläne die in § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren) genannten Obergrenzen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gem. §13a BauGB überschritten. Ebenso ist aufgrund der Nähe zum FFH - Gebiet an der Sparrenburg und den bestehenden Vegetationsstrukturen, insbesondere am südlichen Rand des Plangebietes (Grünzug an der Promenade), ein Umweltbericht erforderlich. Damit können alle Teilpläne nur in einem normalen Bebauungsplanverfahren (Vollverfahren) abgewickelt werden.

Dies bedeutet auch, dass auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht verzichtet werden kann. Da es aufgrund der zu erwartenden Bebauungsplanfestsetzungen gemäß dem Planungsziel der Erhaltung der hochwertigen Wohngebietsstrukturen in diesem sensiblen Bereich voraussichtlich auch zu Einschränkungen der Bauwünsche von Eigentümern oder Investoren kommen wird, können die hierdurch gewonnenen Erkenntnisse frühzeitig bei der weiteren Planaufstellung berücksichtigt werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlage

Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ mit den Abgrenzungen der Geltungsbereiche der Teilbebauungspläne