

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	17.06.2010	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	29.06.2010	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 "Wohngebiet Lessingstraße" Teilplan 1 für das Gebiet Detmolder Straße, Mozartstraße, Promenade und Klusstraße**

#### Stadtbezirk Mitte

**- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen**

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

#### Aufstellungsbeschluss:

Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss, 17.12.2002. TOP 16a. Drucks. Nr. 2004/6505  
Genehmigung des Dringlichkeitsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes BV Mitte, 09.01.2003, TOP 5, Drucks. 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

#### Aufteilung der Geltungsbereiche:

BV Mitte, 17.09.2009, TOP 9, Drucks. Nr. 7346/2004-2009

Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss, 29.09.2009, TOP 14

### Beschlussvorschlag:

1. Dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 Teilplan 1 wird zugestimmt. Die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 (1) BauGB auf Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchzuführen.
2. Gleichzeitig ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern (213. Änderung „Gemischte Baufläche Detmolder Straße“). Der Änderungsbereich ist aus Anlage A ersichtlich.

### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Weiterbearbeitung des Bebauungsplan-Verfahrens für den Teilplan 1 erfolgt durch ein externes Planungsbüro, die Beauftragung für den Bebauungsplan ist erfolgt. Umfang und Inhalt der Umweltprüfung und ggf. erforderlicher Fachgutachten sind nach Zustimmung zu den grundlegenden Planinhalten des Vorentwurfes im weiteren Verfahren noch abzustimmen.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Zu 1.

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.

In dem überwiegend bebauten Gebiet in unmittelbarer Nähe der Innenstadt bzw. der Altstadt ist mit Ausnahme der Gebäudezeile entlang der Detmolder Straße, die als Mischgebiet einzustufen ist, für die übrigen Teile des Plangebietes die vorhandene Wohnnutzung prägend. Das Plangebiet wird somit als allgemeines Wohngebiet mit in Teilen des Gebietes vorliegender Tendenz zu einem reinen Wohngebiet eingestuft. Die Struktur der Bebauung ist gekennzeichnet durch eine straßenbegleitende, oft villenartige Einzelhausbebauung in offener Bauweise mit zwei bis drei Geschossen (bergseitig gemessen). Charakteristisch sind der für die innenstadtnahe Lage großzügige Zuschnitt der Grundstücke und Wohneinheiten und die Dachlandschaft mit überwiegenden Walm- und Satteldächern.

Durch Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den Erhalt und die Weiterentwicklung als Wohn- und Mischgebiet und für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebietes getroffen werden. Planungsziel 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. Im Rahmen der Vorstellung eines Vorhabens im Bereich der Furtwängler Straße, das als geplantes Flachdach von den 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 den 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 beschlossen.

Hierzu wird auf die Darlegungen in der Drucksache Nr. 7346/2004-2009 zur Sitzung der BV Mitte am 17.09.2009 und zur Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 29.09.2009 und auf die jeweiligen Beratungen verwiesen. Im Rahmen dieser Beratungen wurde zudem der Beschluss gefasst, aufgrund der Größe und Heterogenität des Plangebietes den Bebauungsplan in drei Teilbereiche aufzuteilen. Dem Bereich zwischen Mozartstraße und Klusstraße soll die erste Priorität der Weiterbearbeitung eingeräumt werden, da hier der stärkste Veränderungsdruck besteht (Anzahl der Bauanfragen). Dieser Teilplan 1 umfasst einen Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 12,30 ha.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 - Teilplan 1 wurde zwischenzeitlich durch das beauftragte Planungsbüro in enger Abstimmung mit der Verwaltung erarbeitet.

Übergeordnetes Planungsziel ist der Erhalt der hochwertigen und attraktiven Wohngebietsstrukturen in direkter Nachbarschaft zur Bielefelder Innenstadt und zum Kammzug des Teutoburger Waldes mit der Promenade (Hermannsweg). Neu- und Umbauten sollen sich in ihrer Qualität und Kubatur an der villenartigen Einzelhausbebauung des Gebäudebestands orientieren. Gleichzeitig sind die Qualitäten des Freiraums und des Grünbestands, der sich an der südwestlichen Grenze des Plangebiets mit dem Kammzug des Teutoburger Waldes in Richtung Sparrenburg anschließt, zu schützen und behutsam fortzuentwickeln.

Im Sinne dieser Planungsziele verfolgt der vorliegende Bebauungsplan-Vorentwurf eine nach Dichte und Nutzungsmischung gestaffelte Plankonzeption (siehe Abbildung in Anlage B Begründung zum Vorentwurf, Kapitel 5.1). Die zentralen Planinhalte lassen sich für die verschiedenen Bauabschnitte oder Teilgebiete wie folgt zusammenfassen:

- A) Es wird vorgeschlagen, entlang der Detmolder Straße ein **Mischgebiet (MI)** auszuweisen. In diesem zentralen und sehr gut erschlossenen Bereich sind bereits gemischte Nutzungsansätze vorhanden. Moderate Nachverdichtungsmöglichkeiten in zweiter Reihe profitieren von der Lagegunst und Zentralität des Standorts. Auszuarbeiten sind im Planverfahren hier insbesondere noch die schalltechnischen Fragestellungen.
- B) Im Anschluss an dieses Mischgebiet folgt der zentrale Planbereich, der sich als typisches **Allgemeines Wohngebiet (WA)** darstellt. In diesem zentralen Bereich im Plangebiet wird vorwiegend gewohnt, einzelne Büronutzungen und Dienstleistungen sind vorhanden. Die Straßen sind ausreichend breit ausgebaut, um Anwohner- und Besucherverkehr aufnehmen zu können. Gebäude mit einer großzügigen und villenartigen Kubatur prägen den zentralen Bereich des Plangebiets. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen etc. sind im Grundsatz bestandsorientiert, erlauben aber entlang der Straßenzüge auch eine gewisse (begrenzte) Nachverdichtung und Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen.
- C) Südwestlich der Furtwänglerstraße wird nahezu ausschließlich gewohnt. Angesichts der Planungsziele soll diese südwestliche Bauzeile daher als **Reines Wohngebiet (WR)** mit engen Festsetzungen auch zum Maß der baulichen Nutzung und zu den Baugrenzen festgesetzt werden. Straßenbreiten und somit auch Erschließungsstandard nehmen in Richtung Freiraum bzw. Kammzug und Landschaftsschutzgebiet ab. Auch die Nähe zum schützenswerten Landschaftsraum begründet die geringere Nutzungsflexibilität und -intensität. Die hochwertigen Wohngebietsstrukturen werden bestandsorientiert überplant, Nachverdichtungsmöglichkeiten in zweiter Reihe werden nicht zugelassen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist ausdrücklich als **Vorentwurf** zu verstehen. Insbesondere die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen werden im Laufe des weiteren Planverfahrens zu konkretisieren sein. Eine Einmessung des Gebäudebestands ist aufgrund der Topographie des Plangebiets geboten. Auf dieser Grundlage sollen die grundsätzlichen Planungsziele für die Weiterentwicklung des Wohngebiets Lessingstraße abgestimmt werden. Der Vorentwurf soll als **Grundlage für die Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB** dienen.

Zu 2.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld sind die Bauflächen südwestlich der Detmolder Straße entsprechend der bisherigen städtebaulichen Zielsetzung insgesamt großflächig als *Wohnbauflächen* dargestellt. In Abkehr hiervon wird nunmehr vorgeschlagen, die im Plangebiet vorhandenen gemischten Nutzungsstrukturen entlang der Südwestseite der Detmolder Straße als überörtlicher Hauptverkehrsstraße durch entsprechende bauleitplanerische Darstellungen und Festsetzungen planungsrechtlich zu sichern und fortzuentwickeln. Im Rahmen der Vorbereitenden Bauleitplanung soll dies durch die Darstellung einer *Gemischten Baufläche* statt bisher *Wohnbaufläche* geschehen (213. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren „Gemischte Baufläche Detmolder Straße“).

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

*Hinweis: Die Kartenblätter Bestandsplan und Nutzungsplan (Vorentwurf) werden den Fraktionen ergänzend als Farbkarte im Originalmaßstab 1:1.000 zur Beratung zur Verfügung gestellt.*

**Anlagen:**

<b>A</b>	<p><b>213. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Gemischte Baufläche Detmolder Straße“</b> - Änderungsbeschluss</p> <p>Planungsstand: Mai 2010</p>
<b>B</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/4/55.00</b> <b>„Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 1</b> - Übersichtspläne, Vorentwurf - Nutzungsplan; - Begründung zum Vorentwurf - Allgemeine Zeile und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen</p> <p>Planungsstand: Mai 2010</p>