

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	18.11.2010	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	30.11.2010	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/57.00 "Albert-Schweitzer-Straße" für das Gebiet beidseits der Albert-Schweitzer-Straße zwischen Jöllenbecker Straße, Drögestraße, Lauestraße und Carlmeyerstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

- **Stadtbezirk Mitte**
- **Aufstellungsbeschluss**

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

./.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. II/1/27.00 ist für die Teilflächen beidseits der Albert-Schweitzer-Straße zwischen Jöllenbecker Straße im Osten, Drögestraße im Norden, Lauestraße und Carlmeyerstraße im Westen sowie den südlichen Grundstücksgrenzen der Betriebsflächen einer Wohnungsbaugenossenschaft im Süden neu aufzustellen. Der künftige Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. II/1/57.00 „Albert-Schweitzer-Straße“. Für die Grenzen des Plangebietes im Aufstellungsbeschluss ist die im Abgrenzungsplan 1:1.000 in blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/57.00 „Albert-Schweitzer-Straße“ dient der Mobilisierung von Bauland im Innenbereich und erfolgt als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“).
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und bis wann Äußerungen hierzu möglich sind.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative der Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld, als Investor veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes durch ein externes Stadtplanungsbüro werden durch den Investor übernommen. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme wird geschlossen. Darüber hinaus sind auch die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen, die für den Umbau des Siedlungsbestandes erforderlich sind, zu einem wesentlichen Teil durch den Investor zu übernehmen. Ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB wird im weiteren Verfahren erarbeitet und ist bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung getragen werden, befreien.

### **Begründung:**

#### **Allgemeine Ziele und Zwecke**

Der Bebauungsplan Nr. II/1/27.00 ist Mitte der 1960er Jahre aufgestellt worden und umfasste großflächig den gesamten Bereich zwischen Jöllenbecker Straße im Osten und den Schul- und Grünanlagen im Westen an der Kurt-Schumacher-Straße. Zentrale Ziele der damaligen Planaufstellung waren

- der für notwendig gehaltene Ausbau der Albert-Schweitzer-Straße und einer weiter südlich vorgesehenen Hauptausfallstraße als Straßenverbindung zwischen der Jöllenbecker Straße im Osten und den westlich gelegenen Ausfallstraßen nach Norden und Nordwesten,
- die Sicherung eines Baugrundstückes für den Gemeinbedarf (Berufsschule) und
- die geordnete Erschließung, Nutzung und Weiterentwicklung der Bauflächen im Plangebiet.

Das damalige übergeordnete Erschließungskonzept ist heute in wesentlichen Punkten aufgegeben worden. So dient die Albert-Schweitzer-Straße lediglich noch als Hauptsammelstraße für das umgebende Wohnquartier, ein planmäßiger Weiterbau nach Westen wird nicht mehr erfolgen. Der Bebauungsplan Nr. II/1/27.00 ist daher in den letzten Jahrzehnten durch eine Reihe von Beschlüssen und Planverfahren modifiziert worden.

Die Baugenossenschaft Freie Scholle eG hat ihren Verwaltungssitz im Stadtbezirk Mitte an der Jöllenbecker Straße und bewirtschaftet westlich der Jöllenbecker Straße im Siedlungsgebiet beidseits der Albert-Schweitzer-Straße einen umfangreichen Wohnungsbestand. In diesem Gebiet wurden insbesondere in den 1950er und 1960er Jahren umfangreiche Geschosswohnungsbauten und Reihenhauszeilen errichtet.

In den letzten Jahren sind jedoch aufgrund der alten Bausubstanz im Bestand umfassende Modernisierungsmaßnahmen notwendig geworden. In ganz erheblichem Maße sind auch Abriss und Neubaumaßnahmen erfolgt, da die alte Bausubstanz weder technisch-energetisch noch hinsichtlich der möglichen Wohnungszuschnitte ausreichend modernisiert werden konnte. Hierzu wird auf das begleitende Planverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/47.00 „Wohnquartier Heisenbergweg“ Bezug genommen. Dieser Bebauungsplan wurde mit zwei Teilplänen im Jahr 2007 als Satzung beschlossen. Der nördliche Teilplan II hat die Voraussetzungen für eine umfassende Modernisierung im Bestand der Wohnungsbaugenossenschaft geschaffen und den quartierbezogenen Rückbau der Albert-Schweitzer-Straße planerisch vorbereitet.

Nicht überplant worden war bisher der Anschluss des Bebauungsplanes Nr. II/1/27.00 an die Jölenbecker Straße. Beidseits der hier rund 25 m breiten Trasse der Albert-Schweitzer-Straße sind Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete mit drei bis fünf Vollgeschossen festgesetzt worden.

Nachdem die wesentlichen Umstrukturierungsmaßnahmen in dem o.g. Bebauungsplan Nr. II/1/47.00 „Wohnquartier Heisenbergweg“ Teilplan II im Westen gegenwärtig überwiegend abgeschlossen werden können, plant die Baugenossenschaft nunmehr auch die Neuordnung ihres östlichen Gebäudebestandes. Südlich der Einmündung der hier sehr breit (plangemäß) ausgebauten Albert-Schweitzer-Straße liegen neben dem Verwaltungssitz der Baugenossenschaft weitere Geschosswohnungsbauten. Im Norden der Albert-Schweitzer-Straße ist der bisherige Gebäudebestand bereits in jüngster Zeit abgerissen worden.

Die Baugenossenschaft Freie Scholle eG plant im Norden drei Baukörper mit drei bis fünf Vollgeschossen. Das Plankonzept orientiert sich im Grundsatz an den bisherigen Planinhalten des alten Bebauungsplanes Nr. II/1/27.00, weicht aber hinsichtlich der konkreten Gebäudeanordnung und -abstände hiervon ab.

Im Süden der Albert-Schweitzer-Straße wird der Verwaltungssitz beibehalten und voraussichtlich weiter ausgebaut. Größe und Anordnung der ergänzenden neuen Wohnbebauung sind noch auszuarbeiten. Hier sind im künftigen Bebauungsplan rahmensetzende Festsetzungen zu treffen, die jeweils noch einen angemessenen Spielraum für die weitere Entwicklung bieten.

Die angestrebte weitere Quartierentwicklung ist aus städtebaulicher Sicht unbedingt zu begrüßen. Zur Realisierung dieser Ziele und zur Neuordnung der überbreiten Albert-Schweitzer Straße ist gemäß § 2 (1) BauGB die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/57.00 „Albert-Schweitzer-Straße“ erforderlich. Einbezogen in die Überplanung wird der nördlich angrenzende Siedlungsbereich bis zur Drögestraße, da hier der Gebäudebestand teilweise von den alten Planfestsetzungen abweicht und entsprechend im Interesse der Sicherung und Nachverdichtung eine Überplanung sinnvoll erscheint und um eine nachvollziehbare Abgrenzung der Bebauungsplan-Teilgebiete zu erreichen.

Für die Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe gekennzeichnete „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ im Sinne des § 9 (7) BauGB verbindlich.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient der Sicherung und Weiterentwicklung von Bauland im Innenbereich. Damit kann dieser Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann abgesehen werden. Angesichts des vorhandenen Bestandes und der grundsätzlichen Zielsetzung einer umfeldverträglichen Neuordnung kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben und das Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt auch aus Umweltsicht vertretbar sind.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die umweltrelevanten Belange grundsätzlich auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sind.

Statt der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB soll gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben werden, sich über die Planung zu unterrichten und sich hierzu zu äußern.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

- Anlage 1:  
Übersichtsplan - Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/1/57.00 „Albert-Schweitzer-Straße“ - ohne Maßstab
- Anlage 2:  
Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/1/27.00 - ohne Maßstab