

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	10.03.2011	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.03.2011	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 gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

**- Stadtbezirk Mitte -
Weiteres Vorgehen**

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

Aufstellungsbeschluss:

BV Mitte, 23.10.08, TOP11, Drs.-Nr. 6262/2004-2009; UStA, 04.11.08, TOP18, Drs.-Nr. 6262/2004-2009
Durchführung eines Wettbewerbes zur Herausarbeitung der Festsetzungen für den Bebauungsplan –
hier: weiteres Vorgehen:

BV Mitte 26.02.2009, UStA 17.03.2009: Drs.-Nr. 6510/2004-2009

Bestandsaufnahme und – analyse im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes-
hier: weiteres Vorgehen

BV Mitte 04.03.2010, StEA 16.03.2010: Drs.-Nr. 0395/2009-2014

Beschlussvorschlag:

Das Bebauungsplanverfahren Nr. III/1/01.26 "Gehrenberg" wird unter Zugrundelegung der Bestandsaufnahme und -analyse sowie den hieraus abgeleiteten Zielen der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung gemäß dem beigefügten Bericht „Rund um den Gehrenberg – Architektur und Gestaltung durch die Lupe“ fortgesetzt.

Parallel hierzu wird auf derselben Grundlage für den o.g. Geltungsbereich eine eigenständige Gestaltungssatzung gem. §86 BauO NRW aufgestellt.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Begründung:

Verfahren

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.

Diesen Beschlüssen folgend hat die Verwaltung den Aufstellungsbeschluss für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/1/01.26 „Gehrenberg“ vorbereitet, der in der Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am 04.11.2008, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 23.10.2008 beschlossen wurde.

Unter Beschlusspunkt 4. des Aufstellungsbeschlusses ist hier aufgeführt, dass die in der Begründung zum Beschlussvorschlag genannten allgemeinen Ziele und Zwecke auf Grundlage eines vorgeschalteten Wettbewerbs konkretisiert und anschließend der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt werden sollen.

Im weiteren Verfahren wurden durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 17.03.2009, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 26.02.2009 zu der Durchführung eines Wettbewerbes zur Herausarbeitung der Festsetzungen für den Bebauungsplan folgende Beschlüsse gefasst:

1. Zur genauen Klärung der Vorgaben und Rahmenbedingungen für einen Wettbewerb ist zunächst eine detaillierte Bestandsaufnahme und –analyse für den insgesamt 5,9 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/1/01.26 „Gehrenberg“ durchzuführen.
2. Zur Sicherstellung einer zeitnahen Umsetzung wird mit der Durchführung der Bestandsaufnahme und -analyse ein externes Büro beauftragt.
3. Über das weitere Vorgehen, hier insbesondere die Art des Wettbewerbs und die mit seiner Durchführung verbundenen Kosten, wird im nächsten Schritt entschieden.

Nach Einholung und Auswertung der Angebote für die Bestandsaufnahme und -analyse wurde die Bearbeitung an das Planungsbüro Drees & Huesmann vergeben. Hierüber wurde der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 05.09.2009 in Kenntnis gesetzt.

Dem Stadtentwicklungsausschuss wurde in seiner Sitzung am 16.03.2010, nach vorheriger Vorstellung in der Bezirksvertretung Mitte in ihrer Sitzung am 04.03.2010 die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse vorgestellt. Hierzu hatten die Gremien abweichend vom Beschlussvorschlag der Verwaltung folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die Ergebnisse der Bestandserhebung und Bestandsanalyse werden im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt.
2. Die Ergebnisse werden in geeigneter Aufbereitung ins Internet eingestellt und parallel hierzu im Bauamt ausgestellt. Der Öffentlichkeit wird über einen Zeitraum von 4 Wochen Gelegenheit gegeben, sich zu informieren und sich zu äußern.
3. Nach Auswertung der Ergebnisse der öffentlichen Veranstaltung und der unter Ziffer 2 genannten informellen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bestandserhebung und –analyse ist über das weitere Vorgehen in den zuständigen Gremien zu entscheiden.

Die Bestandsaufnahme und Analyse wurden auf verschiedene Weise der Öffentlichkeit präsentiert und dieser die Möglichkeit gegeben, sich hierzu zu äußern:

- im Rahmen einer Ausstellung im Neuen Rathaus in der Zeit vom 05.07. – 04.08.2010
- im Rahmen einer Internetpräsentation mit der Möglichkeit zur Online-Rückäußerung in der Zeit vom 10.07. – 07.08.2010
- im Rahmen dreier Informationsveranstaltungen im Juli 2010.

Resümee

Insgesamt lässt sich folgendes Resümee ziehen:

Im Untersuchungsgebiet werden zwei Zonen mit grundsätzlich unterschiedlicher Prägung identifiziert:

- die „50er Jahre – Zone“ (angrenzend an die Straßen Gehrenberg und Breite Straße) im Rahmen derer der Bereich der Rekonstruktion eines Vorkriegs-Ensembles mit 50er Jahre Elementen an der Neustädter Straße und Bereiche der Schmalen Gasse gesondert zu betrachten ist
- die „Wallzone“ (entlang dem Siekerwall einschließlich dem überwiegenden Teil der Rentestraße) mit einer Diversität an „Baustilen“

Allgemeine Ziele (siehe S. 63 des beigefügten Berichts) für den gesamten Untersuchungsbereich können zu den Themenfeldern

- authentische Bausubstanz
- historisch geprägter Gestaltungskanon
- historisch authentische Ladenfassaden
- Modernisierungen im Kontext mit dem Gestaltungskanon

formuliert werden.

Inhaltlich steht dabei der Erhalt der Qualität von Straßen- und Ladenfassaden mit und ohne Leitbildcharakter sowie durchgängiger Traufhöhen und Dachlandschaft im Mittelpunkt.

Ziele der städtebaulichen Gestaltung und Entwicklung fokussieren die Ensemblewirkung der 50er Jahre-Zone sowie die weitere Zulassung einer architektonischen Vielfalt im Bereich der Wallzone.

Die Ergebnisse (Bestandsaufnahme, -analyse, Öffentlichkeitsbeteiligung) im Detail sind dem als Anlage beigefügten Bericht „Rund um den Gehrenberg – Architektur und Gestaltung durch die Lupe“) zu entnehmen.

Empfehlung zum weiteren Vorgehen

Aufgrund der detaillierten Bestandsaufnahme- und Analyse sowie den hieraus abgeleiteten und ableitbaren Zielen der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung wird von Seiten der Verwaltung die Durchführung eines Wettbewerbes zur Zielfindung als nicht mehr notwendig erachtet.

Neben der Umsetzung der Ziele der städtebaulichen Gestaltung und Entwicklung sind bei der Entscheidung über das angemessene Regelungsinstrument sowohl die Ziele der Sanierungssatzung Altstadt als auch das vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu berücksichtigen (siehe hierzu die Ausführungen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. III/1/01.26 "Gehrenberg" / Drs.Nr.6062/2004-2009).

Eine angemessene Konkretisierung dieser Zielvorgaben ermöglicht die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. III/1/01.26 "Gehrenberg", da nur über Festsetzungen auf Grundlage des Festsetzungskataloges des Baugesetzbuches die Entwicklungsziele wie die Art der baulichen

Nutzung, die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, das Maß der baulichen Nutzung und die Gebäudehöhen festgesetzt werden können.

Zur rechtssicheren Umsetzung der baugestalterischen Ziele bieten sich die beiden nachfolgend genannten Möglichkeiten an:

- Die Integration der örtlichen Bauvorschriften (baugestalterischen Regelungen) gem. §86 Abs. 4 BauO NRW in den Bebauungsplan (Var.1)
- Eigenständige örtliche Bauvorschriften in Form einer Satzung (Gestaltungssatzung) gem. §86 Abs. 1 BauO NRW (Var.2).

Bei einer Integration der baugestalterischen Regelungen in den Bebauungsplan (Var. 1) sind hierfür auch die verfahrensrechtlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches beachtlich. Zudem gelten die baugestalterischen Regelungen nur innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Bei einer künftigen inhaltlichen Änderung der baugestalterischen Regelungen wie bei einer Änderung des Geltungsbereiches sind wiederum die vorab genannten verfahrensrechtlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches beachtlich.

Die Variante 2 mit eigenständigen baugestalterischen Regelungen in Form einer Satzung (Gestaltungssatzung gem. BauO NRW) hat dabei den Vorteil der Möglichkeit einer voneinander unabhängigen Aktualisierung beider Rechtsinstrumente (Gestaltungssatzung und Bebauungsplan). Hierbei sind bei einer inhaltlichen Änderung der baugestalterischen Regelungen in Form einer Gestaltungssatzung wie auch bei einer Änderung des Satzungsgebietes die verfahrensrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches nicht beachtlich. Dies wird sich unter anderem auch auf die Dauer eines Verfahrens zur Änderung der baugestalterischen Regelungen auswirken.

Grundsätzlich können in begründeten Einzelfällen von den zwingenden Vorschriften sowohl der in einen Bebauungsplan integrierten baugestalterischen Regelungen wie auch von den eigenständigen baugestalterischen Regelungen in Form einer Gestaltungssatzung Abweichungen zugelassen werden. Hierbei ergeben sich durch die jeweiligen Verfahren keine Unterschiede.

Im Rahmen der Erarbeitung der konkreten baugestalterischen Festsetzungen sind, unabhängig von dem Rechtscharakter des Regelungsinstrumentes, die Inhalte mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege abzustimmen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlage

Rund um den Gehrenberg – Architektur und Gestaltung durch die Lupe- Bestandsaufnahme und Analyse im Areal Gehrenberg; Bericht des Büros Drees und Huesmann, Stand Februar 2011