

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	05.05.2011	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	17.05.2011	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 (Gebiet Albrechtstraße / Bahngelände / Buddestraße / August-Bebel-Straße) für die Teilfläche des Gebietes südlich der Buddestraße, westlich der Walther-Rathenau-Straße östlich der August-Bebel-Straße**

**- Stadtbezirk Mitte -**

**Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens  
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

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

./.

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III / 3 / 32.00 (Gebiet Albrechtstraße / Bahngelände / Buddestraße / August-Bebel-Straße) ist für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Buddestraße, westlich der Walther-Rathenau-Straße, östlich der August-Bebel-Straße gemäß § 1 (8) BauGB i.V.m. § 2 (1) BauGB teilaufzuheben.  
Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan - M. 1:500 (im Original) - mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung im Sinne des § 9 (7) BauGB verbindlich.
2. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird gemäß den Aussagen in der Begründung bzw. gemäß Anlage B der Vorlage festgelegt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Teilaufhebung des Bebauungsplanes nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchzuführen.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgt gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Initiative für die Planung ist durch private Bauabsichten begründet. Die Projektträger haben sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Die der Stadt durch die Bauleitplanung entstehenden Kosten sind im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Auf der Grundlage der Planaufhebung werden keine städtebaulichen Maßnahmen veranlasst, welche Kosten für die Stadt Bielefeld zum gegenwärtigen Zeitpunkt erwarten lassen.

**Begründung zum Beschlussvorschlag:**

zu 1.)

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung in der Vergangenheit innerhalb des Gebietes südlich der Buddestraße, westlich der Walther-Rathenau-Straße, östlich der August-Bebel-Straße und der dadurch entstandenen Nutzungsstruktur in dem Gebiet, zeigt der Teilbereich deutliche Abweichungen zu den ursprünglich für diesen Bereich getroffenen Festsetzungen, welche ein Gewerbegebiet zum Inhalt haben.

Neuere Anträge von betroffenen Grundstückseigentümern auf Nutzungsänderung z.B. zum Zwecke des Ausbaus der Wohnnutzung mussten in der Vergangenheit aufgrund der grundsätzlichen Unzulässigkeit von betriebsungebundenem Wohnen abschlägig beurteilt werden. Der über die Jahre in dem Gebiet verfestigten mischgebietstypische Nutzung mit Kleingewerbe und überwiegender Wohnnutzung soll mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 aus dem Jahr 1964 in dem Teilbereich zugunsten einer zukünftig ausschließlichen Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich) entsprochen werden.

Der Bereich für die Teilaufhebung umfasst eine Fläche von rd. 0,9 ha und betrifft dem Grunde nach eine Parzellentiefe / Bauzeile südlich der Buddestraße.

Eine bauplanungsrechtliche Regelung der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung über einen Bauleitplan oder eine andere städtebauliche Satzung ist nicht mehr erforderlich.

Innerhalb des für die Aufhebung vorgesehenen Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 gibt es keine städtebaulichen oder immissionsschutzrechtlichen Konflikte, die durch diese planungsrechtlichen Instrumente notwendigerweise zu regeln wären.

zu 2.)

Die Aufhebung eines Bebauungsplanes, auch in einem Teilbereich, ist nach den Verfahrensregeln des Baugesetzbuches ohne die Möglichkeit der Anwendung eines vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens durchzuführen.

Aus diesem Grund ist es notwendig, auch für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes formal eine Umweltprüfung durchzuführen / einen Umweltbericht zu erstellen.

Die Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt ist festzulegen.

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung soll in dem Umweltbericht als

gesonderter Teil der Begründung auf der Grundlage der Ausführungen zum vorläufigen Umweltbericht erfolgen.

Bezüglich der Umweltprüfung (Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung) werden im weiteren Verfahren die Träger öffentlicher Belange beteiligt, die zu Umfang und Detaillierungsgrad Stellungnahmen abgeben und die in der Umweltprüfung berücksichtigt werden sollen (Scoping).

Die im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens bereits gewonnenen Erkenntnisse zum Umfang und Detaillierungsgrad sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die in Anlage B beigefügte Darstellung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung ist im weiteren Verfahren mit den dort gewonnenen Erkenntnissen fortzuschreiben.

zu 3.)

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch die Gelegenheit der Bürgerinnen und Bürger zur Einsichtnahme in die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Teilaufhebung des Bebauungsplanes nebst ihren Auswirkungen, die Durchführung der öffentlichen Anhörung sowie die Gelegenheit zur schriftlichen Äußerung zur Planung erfolgen.

zu 4.)

Parallel zu der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung soll in dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung auf der Grundlage der Ausführungen des vorläufigen Umweltberichtes erfolgen.

Bezüglich der Umweltprüfung werden die Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB zur Äußerung hinsichtlich des Untersuchungsumfanges der Umweltprüfung und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes entsprechend § 2 (4) BauGB aufgefordert.

## Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

### Erforderlichkeit der Teilaufhebung / Planungsziel

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung in der Vergangenheit innerhalb des Gebietes südlich der Buddestraße / westlich der Walther-Rathenau-Straße, östlich der August-Bebel-Straße und der dadurch entstandenen Nutzungsstruktur in dem Gebiet, zeigt der Teilbereich deutliche Abweichungen zu den ursprünglich für diesen Bereich getroffenen Festsetzungen, welche ein Gewerbegebiet zum Inhalt haben. Neuere Anträge von betroffenen Grundstückseigentümern auf Nutzungsänderung z.B. zum Zwecke des Ausbaus der Wohnnutzung mussten in der Vergangenheit aufgrund der grundsätzlichen Unzulässigkeit von betriebsungebundenem Wohnen abschlägig beurteilt werden.

Der über die Jahre in dem Gebiet verfestigten mischgebietstypische Nutzung mit Kleingewerbe und überwiegender Wohnnutzung soll mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 aus dem Jahr 1964 in dem Teilbereich zugunsten einer zukünftig ausschließlichen Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich) entsprochen werden.

Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist somit zukünftig im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes im Einzelfall nach § 34 BauGB zu prüfen. Sind alle im § 34 BauGB benannten Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt, so sind Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

Der Bereich für die Teilaufhebung umfasst eine Fläche von rd. 0,9 ha und betrifft dem Grunde nach eine Parzellentiefe / Bauzeile südlich der Buddestraße.

### Planungsrechtliche Situation

Nördlich des für die Teilaufhebung vorgesehenen Bereiches setzt der Bebauungsplan Nr. III / 3 / 32.01 „Tunnelrampe B 61 n“ aus dem Jahr 1987, dessen Geltungsbereich den Verlauf der Buddestraße mit einschließt, überwiegend Mischgebiet mit in der Hauptsache drei- bis viergeschossigen Gebäude fest. Diese Festsetzung erstreckt sich bis nördlich der Albrechtstraße und reicht im Westen bis an die August-Bebel-Straße. Im Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist Gewerbegebiet festgesetzt.

Südlich des für die Teilaufhebung vorgesehenen Bereiches besteht kein Bebauungsplan. Hier erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

Innerhalb des Geltungsbereiches der für die Teilaufhebung vorgesehenen Fläche setzt der Bebauungsplan Nr. III / 3 / 32.00 maximal dreigeschossige Bebauung innerhalb eines Gewerbegebietes fest. Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl von 0,6 liegt unterhalb der

nach Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete möglichen Obergrenze von 0,8 und entspricht der Obergrenze von Mischgebieten. Entlang der August-Bebel-Straße, der Buddestraße und der Walther-Rathenau-Straße ist zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und dem Gehweg „Vorgarten“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. III / 3 / 32.00 setzt sich östlich der Walther-Rathenau-Straße mit seinem Geltungsbereich fort. Hier setzt der Bebauungsplan nördlich der Borsigstraße Industriegebiet und südlich Gewerbegebiet fest. Dieser Teil des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 soll nicht

aufgehoben werden, da hier die bauplanungsrechtliche Regelung der gewerblich-industriellen Nutzung über den Bebauungsplan weiterhin sinnvoll ist. Der Bebauungsplan bleibt hier als selbständig vollziehbarer Plan erhalten.

Hinweis :

Für diesen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 besteht ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III / 3 / 32.02, was für den angrenzenden Plan ohne Relevanz ist.

### Örtliche Situation

Innerhalb des für die Teilaufhebung vorgesehenen Bereiches befindet sich im Westen an der August-Bebel-Straße zwei- bis dreigeschossige giebelständige Wohnbebauung mit Ladennutzung im Erdgeschoss. Daran schließt sich nach Osten ein Garagenhof sowie eine zweigeschossige Flachdachbebauung mit Wohnnutzung und einem Handwerksbetrieb an. Im weiteren Verlauf der Buddestraße nach Osten schließt ein traufständiges Wohngebäude an. Diesem folgt, vom Straßenraum zurückgesetzt, eine leerstehende zweigeschossige Dienstleistungs- / Gewerbebebauung. Daran schließt fünfgeschossige, den Straßenraum begleitende Wohnbebauung mit einem Satteldach an, gefolgt von einer fünfgeschossigen Wohnbebauung mit einem flach geneigten sechsten Staffelgeschoss.

Der Bereich für die Teilaufhebung endet im Osten mit dem Standort einer eingeschossigen Tankstelle, die von der Buddestraße und der Walther-Rathenau-Straße aus erschlossen wird.

Die Grundstücke, die von der Buddestraße erschlossen werden, grenzen unmittelbar an die Grundstücke, die von der Heinrichstraße aus erschlossen werden, an. Im Blockinnenbereich überwiegen die überbauten und versiegelten Flächen. Grünflächen oder baumbestandene Flächen sind hier nur untergeordnet zu finden.

### Bilanz Planungsrechtliche Situation ./ Örtliche Situation

Die örtliche Situation zeigt, dass weder die reale Nutzung noch die Bebauung den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen.

Dieses bezieht sich im Wesentlichen

- auf das Nichtvorhandensein einer ausschließlichen Gewerbenutzung, die gemäß Bebauungsplan festgesetzt ist,
- auf das Vorhandensein von betriebsungebundener Wohnnutzung, die gemäß Bebauungsplan unzulässig ist,
- auf die Überbauung und Versiegelung innerhalb des Bereiches, welche die festgesetzte GRZ von 0,6 bis zu deren zulässigen Überschreitung bis 0,8 repräsentiert und
- auf die Geschossigkeit, die im östlichen Teil des Gebietes die maximal zulässige Dreigeschossigkeit überschreitet.

Da das Umfeld des für die Teilaufhebung vorgesehenen Bereiches vergleichbar strukturiert ist, wird mit diesem Umfeld auch die Eigenart der näheren Umgebung vorgegeben. Diese Mischnutzung mit der für die in dem Quartier vorhandene Geschossigkeit kann den Rahmen für die Art und das Maß zukünftiger Bebauung und Nutzung, sei es bei Umbauten oder bei Neubauten, bestimmen.

Eine bauplanungsrechtliche Regelung der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung über einen Bauleitplan oder eine andere städtebauliche Satzung ist innerhalb des Gebietes südlich der Buddestraße / westlich der Walther-Rathenau-Straße, östlich der August-Bebel-Straße nicht mehr erforderlich.

Innerhalb des für die Aufhebung vorgesehenen Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00 sind keine städtebaulichen oder immissionsschutzrechtliche Konflikte, die durch diese planungsrechtlichen Instrumente notwendigerweise zu regeln wären.

### Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Die Aufhebung eines Bebauungsplanes, auch in einem Teilbereich, ist nach den Verfahrensregeln des Baugesetzbuches ohne die Möglichkeit der Anwendung eines vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens durchzuführen.

Mithin ist ein Verfahren notwendig, wie es bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB zur Anwendung kommt, einschließlich der Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1), 3 (2), 4 (1) und 4 (2) BauGB.

### Auswirkungen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes

#### 1.)

#### Zukünftige planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben

Die zukünftige planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt nach § 34 BauGB (Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich).

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden für die betroffenen Grundstückseigentümer keine Nachteile gesehen. Eine Nutzung im Sinne eines Gewerbegebietes mit der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben, wie es der Bebauungsplan Nr. III / 3 / 32.00 einmal vorgesehen hat, lässt sich in dem durch betriebsungebundene Wohnnutzung geprägten Quartier entlang der Buddestraße nicht mehr realisieren. Wahrscheinlicher ist eine gewerbliche Nutzung, wie sie in einem Mischgebiet mit Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, typisch ist. Diese Nutzung lässt sich aufgrund der Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung als Mischgebiet in dem Bereich jederzeit etablieren. Auch sind die vorhandenen gewerblichen und handwerklichen Nutzungen dieser Gebietstypik eher zuzurechnen, als dass sie gewerbegebietstypisch wären.

Bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung stellt die nähere Umgebung den Rahmen für die Bebauung.

#### 2.)

#### Umweltauswirkungen

Eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) ist für die Aufhebung von Bauleitplänen in gleichem Maße formal durchzuführen wie für die Neuaufstellung von Bauleitplänen.

Bei dem hier in Rede stehenden Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes sind von der Aufhebung keine umweltrelevanten Festsetzungen betroffen. Zudem wird in Folge der Aufhebung des Bebauungsplanes der Beurteilungsmaßstab zur Ausnutzung der Baugrundstücke nicht verändert, so dass keine anderen Auswirkungen auf die Umwelt gegenüber der Erhaltung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Gewässer bzw. Grünflächen werden von dem Bebauungsplan nicht berührt bzw. festgesetzt.

Im vorliegenden Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes ist aufgrund der erläuterten Ziele des Planaufhebungsverfahrens und der spezifischen Gegebenheiten des Planbereiches davon auszugehen, dass die Entwicklung des Umweltzustandes nach der Durchführung des Aufhebungsverfahrens mit der derzeitigen Umweltsituation übereinstimmt. Im Ergebnis der Umweltprüfung zur Aufhebung des Bebauungsplanes ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine nachteiligen Umweltauswirkungen nach Durchführung der Planaufhebung zu erwarten sind.

In dem Bebauungsplan sind keine Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zum vorbeugenden Immissionsschutz festgesetzt. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf das zulässige Emissionsverhalten der in dem Plangebiet zulässigen Bauvorhaben. Dieses gilt auch für das Verhältnis der gewerblichen Nutzungen und der vorhandenen wie geplanten Wohnbebauung im südwestlichen Teilbereich.

Hier ist im Rahmen der Beurteilung gemäß § 34 BauGB das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten.

Der aufzuhebende Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich somit keine veränderten Bedingungen für den Immissionsschutz.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Anlagen / Einrichtungen, die einen Altlastenverdacht auslösen. Es sind in dem Bebauungsplan keine bodenschutzrechtlichen Kennzeichnungen vorgenommen worden.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagen

<p><b>A</b></p>	<p><b>Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Übersicht des Geltungsbereiches der Teilaufhebung (M. 1 : 5.000)</li> <li>• Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches der Teilaufhebung (M. 1 : 2.000)</li> <li>• Darstellung der an den Geltungsbereich der Teilaufhebung angrenzenden wesentlichen bauplanungsrechtlichen Regelungen (M. 1 : 2.000)</li> <li>• Bebauungsplan Nr. III / 3 / 32.00 und III / 3 / 32.01 Baunutzungs- und Baugestaltungsplan – Ausschnitt Bereich Teilaufhebung</li> <li>• Angabe der Rechtsgrundlagen</li> </ul> <p><b>Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens</b>  <b>Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</b></p>
<p><b>B</b></p>	<p><b>Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 32.00</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeine Ziele und Zwecke der Teilaufhebung</li> <li>• Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Vorläufiger Umweltbericht)</li> </ul> <p><b>Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens</b>  <b>Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</b></p>