

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	09.06.2011	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	21.06.2011	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/4/55.00 "Wohngebiet Lessingstraße" Teilplan 3 für das Gebiet Detmolder Straße, Gartenstraße, Promenade und Spiegelstraße sowie 220. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Gartenstraße und Spiegelstraße" im Parallelverfahren**

#### Stadtbezirk Mitte

- **Beschluss zur 220. Änderung des Flächennutzungsplanes**
- **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### 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 Bebauungsplans:

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

#### Verlängerung der Veränderungssperre:

BV Mitte, 10.02.2011, TOP 8, Drucks. Nr. 1934/2009-2014, Stadtentwicklungsausschuss, 22.02.2011, TOP 20.2, Rat der Stadt Bielefeld, 03.03.2011, TOP 7

### Beschlussvorschlag:

1. Dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 Teilplan 3 sowie dem Vorentwurf der 220. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zugestimmt. Die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 (1) BauGB, die parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 (1) BauGB auf Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans sowie der Darstellung und Begründung zur 220. Änderung des Flächennutzungsplanes nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchzuführen.
2. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern (220. Änderung „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Gartenstraße und Spiegelstraße“). 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 Bebauungsplanverfahrens für den Teilplan 3 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 direkter Nachbarschaft zur Innenstadt bzw. zur Altstadt ist mit Ausnahme der Gebäudezeile entlang der Detmolder Straße, die als Mischgebiet einzustufen ist, für die übrigen Teile des Plangebiets die vorhandene Wohnnutzung prägend. Das Plangebiet wird somit als Allgemeines Wohngebiet mit in Teilen des Gebiets vorliegender Tendenz zu einem Reinen Wohngebiet (i.W. im Bereich südwestlich der Furtwängler Straße bzw. der Schubertstraße) 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-, Mansard- und Satteldächern.

Durch Ertaufstellung 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 Plangebiets 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 Nutzungsänderungen und sonstige Neubauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 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 Bebauungsplans 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 BV Mitte am 26.02.2009 und im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 17.03.2009 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschlossen. Aufgrund der Größe und Heterogenität des Plangebiets wurde im September 2009 ergänzend beschlossen, den Bebauungsplan in drei Teilbereiche aufzuteilen. 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.

In der Sitzung des Rates der Stadt Bielefeld am 03.03.2011 wurde, nach vorhergehenden Beratungen in der BV Mitte am 10.02.2011 und des Stadtentwicklungsausschusses am

22.02.2011, die Geltungsdauer der Veränderungssperre durch den Beschluss einer Satzung über die Verlängerung der Anordnung der Veränderungssperre um ein Jahr verlängert.

Während der Vorentwurf des Teilplans 1 bereits im Juni 2010 in der BV Mitte und im Stadtentwicklungsausschuss beraten wurde (Drucksachen-Nr. 1040/2009-2014) und der Bebauungsplanvorentwurf die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB durchlaufen hat, sollen nunmehr die Vorentwürfe der Teilpläne 2 und 3 beraten werden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 - Teilplan 3 - wurde zwischenzeitlich durch das beauftragte Planungsbüro in enger Abstimmung mit der Verwaltung erarbeitet. Teilplan 3 stellt den Eingangsbereich in das sog. Musikerviertel zwischen Gartenstraße und Spiegelstraße dar. Direkt angrenzend an die Grünbereich der Sparrenburg im Nordwesten sowie den Gerichtsstandort am Niederwall im Nordosten des Plangebiets befindet sich das Plangebiet innerhalb des zentralen, innerstädtischen Siedlungszusammenhangs. Es umfasst einen Geltungsbereich mit einer Größe von gut 5,4 ha.

Übergeordnetes Planungsziel ist der Erhalt der hochwertigen und attraktiven Wohngebietsstrukturen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bielefelder Innenstadt und zum Kammzug des Teutoburger Walds mit der Promenade (Hermannsweg) und der Sparrenburg. 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 Walds anschließt, zu schützen und behutsam fortzuentwickeln.

Im Sinne dieser Planungsziele verfolgt der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf in Anlehnung an die südöstlich angrenzenden Teilpläne 1 und 2 eine nach Nutzungsmischung und Dichte gestaffelte Plankonzeption. Die zentralen Planinhalte lassen sich für die verschiedenen Teilbaugebiete 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 vielfältige gemischte Nutzungsansätze (u.a. eine Sparkassenfiliale) vorhanden. Auszuarbeiten sind im Planverfahren hier insbesondere noch die schalltechnischen Fragestellungen.
- B) Im Anschluss an dieses Mischgebiet folgt der zentrale Planbereich, der sich beidseits der Lessingstraße bzw. der Richard-Wagner-Straße als typisches **Allgemeines Wohngebiet (WA)** darstellt. Gebäude mit einer großzügigen und villenartigen Kubatur prägen die zentralen Flächen des Plangebiets. In diesem Bereich wird vorwiegend gewohnt. Gerade aufgrund der Nähe zu Amts-, Land- und Arbeitsgericht ist der Umnutzungsdruck allerdings hoch. Im Gebäudebestand haben sich Räume sowie komplette Gebäude für freie Berufe und Büronutzungen etabliert. Der überwiegende Teil des Plangebiets des Teilplans 3 soll ausdrücklich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gesichert und fortentwickelt werden. Einerseits gilt es, der zentralen, innerstädtischen Lage des Plangebiets gerecht zu werden und ein gewisses Maß an Nutzungsflexibilität und -intensität zu ermöglichen. Auf der anderen Seite soll dem Umnutzungsdruck wirksam begegnet werden. Die Straßen sind ausreichend breit ausgebaut, um Anwohner- und Besucherverkehr aufnehmen zu können.
- C) Die Festsetzungen zu **Maß der baulichen Nutzung, überbaubarer Fläche** etc. sind im Grundsatz bestandsorientiert, erlauben aber entlang der Straßenzüge auch eine gewisse (begrenzte) Nachverdichtung sowie Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen. Auch diese Vorgaben sollen u.a. die hochwertigen Wohngebietsstrukturen sichern.

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 und der sonstigen Träger öffentlicher Belange 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 (220. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Gartenstraße und Spiegelstraße“).

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>220. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Gartenstraße und Spiegelstraße“</b></p> <p>- Änderungsbeschluss</p> <p>Planungsstand: Mai 2011</p>
<b>B</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 3</b></p> <p>- Übersichtspläne, Vorentwurf - Nutzungsplan; - Begründung zum Vorentwurf - Allgemeine Zeile und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen</p> <p>Planungsstand: Mai 2011</p>
<b>C</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 3</b></p> <p>- Umweltbericht zum Vorentwurf</p> <p>Planungsstand: Mai 2011</p>