

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	15.09.2011	öffentlich
<b>Bezirksvertretung Schildesche (nur nachrichtlich)</b>	22.09.2011	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	27.09.2011	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

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

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

Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens: BV Mitte 18.11.2010, StEA 30.11.2010, Drucksache Nr. 1683/2009-2014 (BV Schildesche als Informationsvorlage 02.12.2010)  
 Beschluss zur ergänzenden Bürgeranhörung: BV Mitte 05.05.2011, Drucksache Nr. 2387/2009-2014

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. II/1/57.00 „Albert-Schweitzer-Straße“ wird mit Text und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf beschlossen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans 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“). Eine Umweltprüfung wird nach § 2(4) BauGB nicht erforderlich.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. II/1/57.00 „Albert-Schweitzer-Straße“ ist mit Text und Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgt gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3 (2) BauGB.
3. Parallel zur Offenlegung sind gemäß §§ 4a(2), 4(2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf einzuholen.

**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 Bebauungsplans durch ein externes Stadtplanungsbüro werden durch den Investor übernommen. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist geschlossen worden. 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:**

#### **Zu 1.**

Nach Erörterung des Plankonzepts und der planerischen Rahmenbedingungen in der Bezirksvertretung Mitte am 18.11.2010 und im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 30.11.2010 wurde der Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/27.00 gefasst. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Weiterentwicklung von Bauland im Innenbereich. Damit kann dieser Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Statt der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sollte gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage DS-Nr. 1638/2009-2014 dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben werden, sich über die Planung zu unterrichten und sich ggf. hierzu zu äußern. Hierzu ist eine Sammel-Stellungnahme eingegangen, die in Anlage A.1 ausgewertet wird.

Aus der Bezirksvertretung Schildesche wurde darüber hinaus angeregt, trotz des Verfahrens nach § 13 a BauGB eine frühzeitige Bürgeranhörung durchzuführen. Die Empfehlung der BV Schildesche wurde von der BV Mitte aufgegriffen. Die ergänzende Bürgeranhörung wurde somit vor der Erstellung der Vorlage zum Entwurfsbeschluss am 24.05.2011 durchgeführt. In Anlage A.2 wird das Protokoll der Versammlung beigelegt. Die den Bebauungsplan betreffenden wichtigen Fragestellungen werden in der Anlage ausführlich erörtert. Aus Sicht der Verwaltung wird das Plankonzept für den Bebauungsplan beibehalten.

Zur Vorprüfung der Umweltrelevanz und der fachlichen Belange wurde vorab im Frühjahr 2011 eine frühzeitige Beteiligung ausgewählter Fachämter der Stadt Bielefeld und der Stadtwerke Bielefeld im Sinne des § 4 (1) BauGB auf Grundlage des Nutzungsplans (Vorentwurf) durchgeführt. Die Stellungnahmen haben gezeigt, dass Vorhaben und Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt auch aus Sicht der Fachämter und aus Umweltsicht vertretbar sind. Die Ergebnisse sind in diese Vorlage zum Entwurfsbeschluss eingeflossen, eine inhaltliche Beratung im Rahmen der Anlage A ist daher nicht erforderlich. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich.

In Anlage C wird der nach den weiteren Planungsarbeiten und nach der Abstimmung mit den städtischen Fachämtern erarbeitete Entwurf des Bebauungsplans Nr. II/1/57.00 mit Begründung beigelegt. Mit Anwendung des § 13a BauGB kann gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13 (3) S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Gleichwohl sind die umweltbezogenen Fragestellungen grundsätzlich in der

Abwägung zu beachten, die diesbezüglichen Aussagen und Stellungnahmen der Ämter wurden entsprechend im Planentwurf eingearbeitet.

## **Zu 2. und 3.**

Der nächste Schritt im Planverfahren gemäß § 13a BauGB ist in Verbindung mit § 13 (2) BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit innerhalb angemessener Frist oder wahlweise die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB. Aufgrund der Komplexität und der nicht auf wenige Bürger abzugrenzenden Betroffenheit ist eine Offenlage geboten. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. II/1/57.00 „Albert-Schweitzer-Straße“ soll daher mit Text und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a(2), 4(2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Entwurfs erfolgen.

Der künftige Bebauungsplan Nr. II/1/57.00 überlagert den Bebauungsplan Nr. II/1/27.00 und ersetzt in seinem Geltungsbereich die alten Festsetzungen insgesamt, ohne den alten Plan jedoch aufzuheben. Sollte der Bebauungsplans Nr. II/1/57.00 unwirksam oder ungültig werden, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

## **Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung**

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 Planungsziele 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 Baugrundstücks für den Gemeinbedarf (Berufsschule) und
- die geordnete Erschließung, Nutzung und Weiterentwicklung der Bauflächen im Plangebiet.

Das damalige übergeordnete Erschließungskonzept für den Bielefelder Nordwesten ist im Zuge der 140. FNP-Änderung im Jahr 2006 aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen worden. Die Albert-Schweitzer-Straße dient lediglich noch als Sammelstraße für das umgebende Wohnquartier, ein Weiterbau nach Westen wird nicht mehr erfolgen. Der Bebauungsplan Nr. II/1/27.00 ist in den letzten Jahrzehnten durch eine Reihe von Beschlüssen und Planverfahren modifiziert worden.

Die Baugenossenschaft Freie Scholle eG hat ihren Verwaltungssitz an der Jöllenbecker Straße und bewirtschaftet westlich der Jöllenbecker Straße im Siedlungsgebiet Albert-Schweitzer-Straße einen umfangreichen Wohnungsbestand. In diesem Gebiet wurden insbesondere in den 1950er und 1960er Jahren Geschosswohnungsbauten und Reihenhauserreihen 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 Wohnungszuschneide ausreichend modernisiert werden konnte.

Nicht überplant worden war bisher der Anschluss des Bebauungsplans Nr. II/1/27.00 an die Jöllenbecker 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. Die Baugenossenschaft plant nunmehr auch hier die Neuordnung ihres Gebäudebestands. Südlich der Einmündung der breit ausgebauten Albert-Schweitzer-Straße liegen neben dem Verwaltungssitz der Baugenossenschaft weitere Geschosswohnungsbauten. Im Norden der Albert-Schweitzer-Straße ist der Gebäudebestand bereits in jüngster Zeit abgerissen worden, als Neubauten sind drei Baukörper mit drei bis fünf Vollgeschossen vorgesehen.

Das Plankonzept orientiert sich im Grundsatz an den bisherigen Planinhalten des alten Bebauungsplans Nr. II/1/27.00, weicht aber hinsichtlich der konkreten Gebäudeanordnung und -abstände etwas 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 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 Bebauungsplans 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 um eine nachvollziehbare Abgrenzung der Bebauungsplan-Teilgebiete zu erreichen.

Die konkretisierte Abgrenzung der Wohn- und Mischgebiete im Plangebiet weicht in geringem Maße von den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ab. Der Flächennutzungsplan wird ergänzend zum Bebauungsplan-Verfahren im Sinne des § 13a(2) Nr. 2 BauGB berichtigt. In Anlage B wird die erarbeitete Änderungsfassung beigelegt.

Löseke  
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

## Inhaltsübersicht der Vorlage

### Finanzielle Auswirkungen

### Begründung zum Beschlussvorschlag

### Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

#### Anlagen:

<b>A</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. II/1/57.00</b>  <b>„Albert-Schweitzer-Straße“</b>          Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 13a(3) BauGB          Protokoll des ergänzenden frühzeitigen Unterrichtungs- und Erörterungstermins zum Bebauungsplan Nr. II/1/57.00 vom 24.05.2011</p>
<b>B</b>	<p><b>Information über die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung</b> (beabsichtigte Berichtigung Nr. 4/2011 „Gemischte Baufläche Albert-Schweitzer-Straße“)          - Übersichtspläne, Planzeichnung und Erläuterungstext</p>
<b>C</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. II/1/57.00</b>  <b>„Albert-Schweitzer-Straße“</b>          - Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen          - Begründung zum Entwurf - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen          Planungsstand: Entwurf Juli 2011</p>