

Beschlussvorlage der Verwaltung

Nachtragsvorlage

Diese Vorlage

- ☒ ersetzt die Ursprungsvorlage.
☐ ergänzt die Ursprungsvorlage.

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	15.09.2011	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	27.09.2011	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 "Wohngebiet Lessingstraße" Teilplan 2 für das Gebiet Detmolder Straße, Klusstraße, Promenade und Gartenstraße sowie 219. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Klusstraße und Gartenstraße" im Parallelverfahren

Stadtbezirk Mitte

- **Beschluss zur 219. 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 Bebauungsplanes:

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

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung BV Mitte, 09.06.2011, TOP 12 Drucks.- Nr. 2595/2009-2014; Landschaftsbeirat, 28.06.2011, TOP 3, Drucks. -Nr. 2749/2009-2014, Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz, 12.07.2011, TOP 10, Drucks. -Nr. 2834/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 Teilplan 2 wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 17.12.2002 auf die Grenze des Landschaftsschutzgebietes zurückgenommen.
2. Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 Teilplan 2 sowie dem Vorentwurf der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zugestimmt. Die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 (1) BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie der Darstellung und Begründung zur 219. Änderung des Flächennutzungsplanes nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchzuführen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

3. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern (219. Änderung „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Klusstraße und Gartenstraße“). Der Änderungsbereich ist aus Anlage A ersichtlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanverfahrens für den Teilplan 2 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 ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 umfasst Flächen, die auch vom Geltungsbereich des Landschaftsplans Bielefeld Ost erfasst werden. Die Flächen entlang der Promenade sind Teil des Landschaftsschutzgebiets „Bielefelder Osning“ mit Kalksteinzug- und Sandsteinzug (Ziff. 2.2-2). Innerhalb dieser Flächen finden sich heute mit einem Wohnhaus und dem Ausflugslokal der „Schönen Aussicht“ zwei Gebäude. Im bisherigen Bauleitplanverfahren wurde auf Grundlage der politischen Diskussionen und der Beschlüsse zu der Errichtung eines Medical Day Spa Resorts geprüft, die vorhandene Bebauung entlang der Promenade mit dem Ziel der bestandsorientierten Weiterentwicklung und Sicherung des vorhandenen Gebäudebestands in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen. In der politischen Beratung der verschiedenen Fachausschüsse wurde jedoch den Zielen des Landschaftsschutzes Vorrang eingeräumt. Als ein wesentliches, übergeordnetes Planungsziel sind die Qualitäten des Freiraums und des Grünbestands, der sich an der südwestlichen Grenze des Plangebiets mit dem Kammzug des Teutoburger Walds in Richtung Sparrenburg anschließt, zu schützen und behutsam fortzuentwickeln.

Eine Aufnahme der bebauten Bereiche als Teil der Baugebiete in den Bebauungsplan hätte eine Verschiebung bzw. eine Rücknahme des Landschaftsschutzgebiets mit entsprechenden Rechtsfolgen in diesem Bereich bedeutet. Um die Promenade sowie die angrenzenden Freiraumbereiche im Sinne o.g. Ziele schützen und entwickeln zu können, soll nunmehr der Geltungsbereich des Bebauungsplans zurückgenommen und an der Grenze des Landschaftsschutzgebiets orientiert werden. Dieses Vorgehen wird auch vom Landschaftsbeirat (Beratung am 28.06.2011, Drucks.-Nr. 2749/2009-2014) sowie vom Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz (Beratung am 12.07.2011, Drucks.- Nr. 2834/2009-2014) gestützt.

Für den Bereich der „Schönen Aussicht“ und dem benachbarten Wohngebäude werden die Regelungen des Landschaftsplans bzw. des § 35 (2) BauGB weiterhin Gültigkeit haben. Eine gleichgelagerte Rücknahme bzw. Änderung des Geltungsbereichs für die benachbarten Teilpläne 1 und 3 wird zur jeweiligen Entwurfserstellung erfolgen.

Zu 2.

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 unmittelbarer Nähe der Innenstadt bzw. der 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 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 die Erstaufstellung 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 Rats 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 Rats 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.

Der Vorentwurf des Teilplans 1 ist bereits im Juni 2010 in der BV Mitte und im Stadtentwicklungsausschuss beraten worden (Drucksachen-Nr. 1040/2009-2014). Der Bebauungsplanvorentwurf hat die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB im Sommer/Herbst durchlaufen. Die Freigabe für die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB für Teilplan 3 ist bereits in der Sitzung der BV Mitte am 09.06.2011 und anschließender Beratung im Stadtentwicklungsausschuss am 21.06.2011 (Drucksachen-Nr. 2595/2009-2014) erfolgt. Nunmehr soll der Vorentwurf des Teilplans 2 beraten werden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 - Teilplan 2 - wurde zwischenzeitlich durch das beauftragte Planungsbüro in enger Abstimmung mit der Verwaltung erarbeitet. Teilplan 2 stellt den zentralen Bereich im sog. Musikerviertel zwischen Klusstraße und Gartenstraße dar und umfasst einen Geltungsbereich mit einer Größe von gut 7,30 ha.

Übergeordnetes Planungsziel ist der Erhalt der hochwertigen und attraktiven Wohngebietsstrukturen in unmittelbarer Nähe zur Bielefelder Innenstadt und zum Kammzug des Teutoburger Walds mit der Promenade (Hermannsweg). Neu- und Umbauten sollen sich in ihrer Qualität und Kubatur an der villenartigen Einzelhausbebauung des Gebäudebestands orientieren. Im Sinne

dieser Planungsziele verfolgt der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf in Anlehnung an den südöstlich angrenzenden Teilplan 1 eine nach Nutzungsmischung und Dichte gestaffelte Plankonzeption. Die zentralen Planinhalte lassen sich für die verschiedenen Bauabschnitte bzw. Teilgebiete wie folgt zusammenfassen:

- A) Es wird vorgeschlagen, entlang der Detmolder Straße ein **Mischgebiet (MI)** auszuweisen. In diesem zentralen und sehr gut erschlossenen Bereich sind u.a. mit dem WDR bereits vielfältige gemischte Nutzungsansätze 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 als typisches **Allgemeines Wohngebiet (WA)** darstellt. In diesem zentralen Bereich im Plangebiet wird vorwiegend gewohnt, einzelne freie Berufe und Büronutzungen haben sich etabliert. Die Straßen sind ausreichend breit ausgebaut, um Anwohner- und Besucherverkehr aufnehmen zu können. Gebäude mit einer großzügigen und villenartigen Kubatur prägen den zentralen Bereich des Plangebiets. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen etc. sind im Grundsatz bestandsorientiert, erlauben aber entlang der Straßenzüge auch eine gewisse (begrenzte) Nachverdichtung sowie Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen.
- C) Die Bauzeile südwestlich der Schubertstraße soll aufgrund der realisierten Art der baulichen Nutzung sowie der begrenzten Breite der erschließenden Straße als **Reines Wohngebiet (WR)** festgesetzt und fortentwickelt werden. Auch die Nähe zum schützenswerten Landschaftsraum begründet die geringere Nutzungsflexibilität und -intensität.

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 gemäß § 4 (1) BauGB** dienen.

Zu 3.

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 (219. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Klusstraße und Gartenstraße“).

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den