

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	23.05.2013	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	11.06.2013	öffentlich

<b>Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)</b>	
<p><b>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/ 4/ 55.00 "Wohngebiet Lessingstraße" - Teilplan 3 für das Gebiet Detmolder Straße, Gartenstraße, Promenade und Spiegelstraße und 220. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Gartenstraße und Spiegelstraße“ im Parallelverfahren</b></p> <p><b>Stadtbezirk Mitte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwurfsbeschlüsse</li> <li>- Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB</li> </ul>	
<b>Betroffene Produktgruppe</b>	
11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung	
<b>Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen</b>	
Schaffung von Planungsrecht, Entwurfsbeschluss	
<b>Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan</b>	
Bauamt: Planungsleistung Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht ca. 24.700€; Artenschutzrechtliche Prüfung (anteilig) ca. 700€	
<b>Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)</b>	
<p>Aufstellungsbeschluss: Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss, 17.12.2002. TOP 16a, Drucks. Nr. 2004-2009/6505</p> <p>Genehmigung des Dringlichkeitsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes: BV Mitte, 09.01.2003, TOP 5, Drucks. Nr. 2004/6534</p> <p>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</p> <p>Aufteilung der Geltungsbereiche: BV Mitte, 17.09.2009, TOP 9, Drucks. Nr. 7346/2004-2009; Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss, 29.09.2009, TOP 14</p> <p>Satzung über die Verlängerung der Anordnung einer 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</p> <p>Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen: BV Mitte, 09.06.2011, TOP 13, Drucks. Nr. 2597/2009-2014; Stadtentwicklungsausschuss, 21.06.2011, TOP 20.2</p> <p>Satzung über die nochmalige Verlängerung der Anordnung einer Veränderungssperre: BV Mitte, 09.02.2012, TOP 10, Drucks. Nr. 3573/2009-2014; Stadtentwicklungsausschuss; 21.02.2012, TOP 20.1; Rat der Stadt Bielefeld, 01.03.2012, TOP 14</p>	
<b>Beschlussvorschlag:</b>	
<p>1. Die 220. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Gartenstraße und Spiegelstraße“ wird mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf beschlossen.</p>	
<b>Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)</b>	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

2. Der Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 3 wird mit der Begründung gemäß § 3 (2) als Entwurf beschlossen.
3. Der Entwurf der 220. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 sind für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld bearbeitet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch die Stadt Bielefeld. Die Umweltprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird ebenfalls von dem Stadtplanungsbüro übernommen. Die Kosten für die Stadt Bielefeld für die Vergabe dieser bauleitplanerischen Leistungen betragen ca. 24.700€

Parallel zur Entwurfserstellung ist zur ersten Abschätzung der Erheblichkeit geplanter Eingriffe für die sog. planungsrelevanten Arten eine Artenschutzprüfung (ASP) für das gesamte Plangebiet, d.h. für die Teilpläne 1 - 3 des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“, durchgeführt worden. Die für den Teilplan 3 anteilig anfallenden Kosten der Artenschutzprüfung in Höhe von ca. 700€ werden von der Stadt Bielefeld übernommen.

#### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Zu 1.

Ziel der 220. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 die Planungsgrundlagen für eine angemessene und bestandsorientierte Weiterentwicklung des Wohngebiets Lessingstraße zu schaffen und die Art der Bodennutzung an heutige städtebauliche Ziele und Gegebenheiten anzupassen. In dem zentralen, innenstadtnahen und sehr gut erschlossenen Bereich entlang der Detmolder Straße sind bereits gemischte Nutzungsansätze vorhanden. Zur Belebung und Attraktivierung des Straßenzugs sowohl als Arbeits- und Wohnstandort aber auch zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung sollen die gemischten Nutzungsansätze gestärkt werden. Die bislang als Wohnbauflächen dargestellten Flächen sollen daher im Zuge der 220. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Zielstellung angepasst und künftig als Gemischte Bauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen sind keine ggf. abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen, die das Planungsziel zur Änderung des Flächennutzungsplanes in Frage stellen. Zur Entwurfsauslegung werden die Planunterlagen überprüft und soweit erforderlich angepasst.

Zu 2:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat im Jahr 2002 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ für das gesamte Gebiet zwischen Detmolder Straße, Mozartstraße, Promenade und Spiegelstraße aufzustellen. Die Struktur der Bebauung ist gekennzeichnet durch eine straßenbegleitende, oft villenartige Einzelhausbebauung in offener Bauweise mit in der Regel zwei bis drei Geschossen. Charakteristisch sind der für die innenstadtnahe Lage großzügige Zuschnitt der Grundstücke und Wohneinheiten. Aufgrund der besonderen Topographie des Plangebietes am Nordosthang des Teutoburger Waldes ist die Dachlandschaft mit überwiegend Walm- und Satteldächern weithin sichtbar und prägend.

Durch Ertaufstellung des Bebauungsplanes 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 Plangebietes getroffen werden. Planungsziel ist die Erhaltung insbesondere der vorhandenen innenstadtnahen, hochwertigen Wohngebietsstrukturen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche. Neu- und Umbauten sollen sich in ihrer Baugestaltung, Kubatur und Ausrichtung an der villenartigen Einzelhausbebauung des Gebäudebestands orientieren. Gleichzeitig sind die Qualitäten des Freiraums und des Grünbestandes, der sich an der südwestlichen Grenze des Plangebietes mit dem Kammzug des Teutoburger Waldes in Richtung Sparrenburg anschließt, soweit möglich auch im Rahmen des Bebauungsplanes zu schützen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes orientiert sich im Nordwesten (Spiegelstraße) an den Grenzen des hier benachbarten Bebauungsplan Nr. III/1/01.12 (übergeleiteter Durchführungsplan). In diesem Bebauungsplan bestehen in der Summe vergleichbare Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Eine gleichmäßige zukünftige baulich Ausformung beidseitig der bereits weitestgehend bebauten Spiegelstraße ist somit gewährleistet. Zudem zeichnet sich das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. III/44/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ insgesamt durch eine gewisse bauliche und funktionale Homogenität, eine ähnliche Problemstellung sowie eine gleichlautende städtebauliche Zielvorstellung für die langfristige Entwicklung aus. Der Geltungsbereich ist im Ergebnis orientiert an den Straßenzügen bzw. flurstücks konkret abgegrenzt worden. Im Jahr 2009 wurde der Beschluss gefasst, aufgrund der Größe des Plangebietes den Bebauungsplan in drei Teilbereiche aufzuteilen. Der Bereich zwischen Spiegelstraße und Gartenstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Gerichten im Kreuzungsbereich von Niederwall und Detmolder Straße sowie der Innenstadt Bielefelds stellt den Geltungsbereich des Teilplans 3 dar.

Im Juni 2011 haben die Bezirksvertretung Mitte und der Stadtentwicklungsausschuss den Bebauungsplanvorentwurf des Teilplanes 3 beraten und die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, gemäß § 8 (3) BauGB die 220. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld zur Darstellung einer gemischten Baufläche an der Detmolder Straße einzuleiten (Drucksachen-Nr. 2597/2009-2014). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte anschließend durch einen Unterrichts- und Erörterungstermin am 15.11.2011 im Rochdale-Raum (Großer Saal) im Alten Rathaus der Stadt Bielefeld, Niederwall 25 sowie durch die anschließende Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben sowie die Möglichkeit der Online-Beteiligung im Internet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB parallel um Stellungnahme gebeten.

Entsprechend der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wurden die Vorgaben des Bebauungsplanes zum Entwurfsbeschluss überprüft, die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten wurden soweit erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet. Ebenso wurden die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) bei der Entwurfserstellung zu Grunde gelegt. Der Geltungsbereich wurde in Abstimmung mit den Fachämtern angepasst. Die Flächen des Landschaftsschutzgebietes entlang der Promenade wurden – analog zu den Teilplänen 2 und 3 des Bebauungsplans aus dem Geltungsbereich entlassen. Der Teilplan 3 des Bebauungsplanes umfasst nunmehr ausschließlich die weitgehend bebauten Bereiche zwischen bzw. an Detmolder Straße, Spiegelstraße, Gartenstraße sowie Richard-Wagner-Straße bzw. Lessingstraße. Er umfasst insgesamt einen Geltungsbereich mit einer Größe von knapp 4,5 ha.

Darüber hinaus wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Entwurf überarbeitet. U.a. aufgrund der erfolgten Einmessung von Gebäuden und Gehölzbeständen sowie basierend auf den Ergebnissen der zwischenzeitlich erfolgten Aufstellungsverfahren für die Teilpläne 1 und 2 des Bebauungsplanes wurde der Bebauungsplan, Teilplan 3 hinsichtlich der Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung der Gebäude und zur Baugestaltung etc. konkretisiert. Zudem wurde der gemeinsame

Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 - Teilplan 3 und die 220. Änderung des Flächennutzungsplanes fortgeschrieben.

Zu 3)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB sollen für den Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 3 und die 220. Flächennutzungsplanänderung „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Gartenstraße und Spiegelstraße“ durchgeführt werden.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagen:

<b>A</b>	<p><b>220. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Gartenstraße und Spiegelstraße“ und</b></p> <p><b>Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 3</b></p> <p>- Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB</p> <p>Planungsstand: Entwurf Mai 2013</p>
<b>B</b>	<p><b>220. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Gartenstraße und Spiegelstraße“</b></p> <p>- Entwurf - Begründung</p> <p>Planungsstand: Entwurf Mai 2013</p>
<b>C</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 3</b></p> <p>- Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen - Begründung</p> <p>Planungsstand: Entwurf Mai 2013</p>
<b>D</b>	<p><b>220. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Gartenstraße und Spiegelstraße“ und</b></p> <p><b>Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 3</b></p> <p>- Umweltbericht</p> <p>Planungsstand: Entwurf Mai 2013</p>