

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	16.01.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2014	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	06.02.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

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

Stadtbezirk Mitte

- **Beschluss über Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 Teilplan 3**
- **Abschließender Beschluss zur 220. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Bauamt: Planungsleistung Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht ca. 24.700 €;
Artenschutzrechtliche Prüfung (anteilig) ca. 700 €

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. Nr. 2004/6534

Erlas 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

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

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

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

Entwurfsbeschlüsse:

BV Mitte, 23.05.2013, TOP 10, Drucks. Nr. 5691/2009-2014; Stadtentwicklungsausschuss, 11.06.2013, TOP 18.1

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden gemäß Vorlage Anlage A.1 zur Kenntnis genommen.
2. Die **Stellungnahme der Bezirksregierung Detmold** (Dezernat 54) im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wird gemäß Vorlage Anlage A.3 zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell angepasst.

Die **Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg** (Kampfmittelbeseitigungsdienst) wird gemäß Vorlage Anlage A.3 zur Kenntnis genommen. Die Karte zur Darstellung der Kampfmittelgefährdung unter den Hinweisen im Bebauungsplan wird zur inhaltlichen Klarstellung redaktionell angepasst.

Die **Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld** im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wird gemäß Vorlage Anlage A.3 zur Kenntnis genommen.

Die **Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH** im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wird gemäß Vorlage Anlage A.3 zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planumsetzung berücksichtigt.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der Begründung werden gemäß Vorlage beschlossen.
4. Die 220. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Gartenstraße und Spiegelstraße“ wird mit der Begründung abschließend beschlossen.
5. Der Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 3 wird als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
6. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 3 wird gebilligt.
7. Nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens zur 220. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Erteilung der Genehmigung für die Flächennutzungsplan-Änderung sowie der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 3 gemäß §§ 6 (5), 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

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.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat am 17.12.2002 den Beschluss zur Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 gefasst. Im Juni 2011 haben die Bezirksvertretung Mitte und der Stadtentwicklungsausschuss den Bebauungsplanvorentwurf des Teilplans 3 beraten und die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, parallel zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 (3) BauGB die 220. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung einer gemischten Baufläche an der Detmolder Straße einzuleiten (Drucksachen-Nr. 2597/2009-2014).

Im Anschluss erfolgte im November/Dezember 2011 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB. Der Unterrichts- und Erörterungstermin fand am 15.11.2011 im Rochdale-Raum (Großer Saal, Altes Rathaus, Niederwall 25) statt. Anschließend bestand die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB parallel um Stellungnahme gebeten.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage A.1 der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten wurden die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 3 und der 220. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Gartenstraße und Spiegelstraße“ ausgearbeitet. Der Geltungsbereich wurde in Abstimmung mit den Fachämtern angepasst.

Zu 2.

Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte eingegangenen Stellungnahmen ist in den Sitzungen der BV Mitte am 23.05.2013 bzw. im Stadtentwicklungsausschuss am 11.06.2013 beraten und die Offenlage des Entwurfs der 220. Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanentwurfs beschlossen worden. Die öffentliche Auslegung fand anschließend in der Zeit vom 27.09.2013 - 28.10.2013 statt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 3 und der 220. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Gartenstraße und Spiegelstraße“ sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben i.W. redaktionelle Hinweise und Anregungen vorgetragen, die entsprechend der Anlage A.3.1 berücksichtigt werden.

Zu 3.

Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen haben einen klarstellenden, redaktionellen Charakter. Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum

Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 3 werden entsprechend der Anlage A.3.2 angepasst.

Zu 4./ 5./ 6./ 7.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die 220. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Gartenstraße und

Spiegelstraße“ abschließend und den Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 3 als Satzung zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Planungsanlass/Planungsziel/Planinhalt

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 3 umfasst ein weitgehend bebautes Gebiet in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt bzw. zur Altstadt Bielefelds. Die bauliche Entwicklung und Nachverdichtung in diesem hochwertigen und sehr attraktiven Wohngebiet („Musikerviertel“) hält bis heute an. Gerade für die (vereinzelt) Baulücken sowie für nach Abgang sanierungsbedürftiger, alter Gebäude freiwerdende Grundstücke sind in den letzten Jahren immer wieder Bauvoranfragen eingereicht worden. Einige dieser Vorhaben harmonisieren aufgrund ihres geplanten Umfangs und ihrer Gestaltung nicht mit der umgebenden Bebauung und widersprechen dem grundsätzlichen Ziel des Erhalts der hochwertigen Wohngebietsstruktur. Zudem besteht die Gefahr, dass das Wohngebiet unverhältnismäßig verdichtet wird. Anträge auf Nutzungsänderungen bergen daneben das Risiko, dass die Wohnfunktion schrittweise verdrängt wird, so wie es nordwestlich des Plangebiets nahe der Gerichte bereits der Fall ist. Das Plangebiet wird derzeit als unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB bewertet. Die weitere städtebauliche Entwicklung kann auf dieser Grundlage nicht verbindlich gestaltet und geregelt werden.

Zentrales Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Erhalt der hochwertigen Wohngebietsstrukturen in unmittelbarer Nähe zur Bielefelder Innenstadt und zum Kammzug des Teutoburger Walds mit der Promenade. Die vorhandenen Gebäude- und Grünstrukturen sollen erhalten werden. Zur behutsamen Weiterentwicklung des Plangebiets sollen einzelne Nachverdichtungsmöglichkeiten in geringfügigem Maße aufgezeigt werden. Für Umbauten, Nutzungsänderungen und Nachverdichtungen werden im Bebauungsplan allgemein verbindliche, bestandsorientierte Regelungen und Festsetzungen getroffen.

Im Sinne dieser Planungsziele verfolgt der vorliegende Bebauungsplan eine nach Dichte und Nutzungsmischung gestaffelte Plankonzeption. An der Detmolder Straße wird ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Zur Belebung und Attraktivierung des Straßenzugs sowohl als Arbeits- und Wohnstandort aber auch zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung sollen die gemischten Nutzungsansätze gestärkt werden. Im Anschluss an dieses Mischgebiet folgt ein typisches Allgemeines Wohngebiet (WA). In diesem zentralen Bereich im Plangebiet wird vorwiegend gewohnt, einzelne Dienstleistungsansätze sind vorhanden. Die Straßen sind ausreichend breit ausgebaut, um Anwohner-, Kunden- und möglichen Besucherverkehr aufnehmen zu können. Straßenbreiten und somit auch Erschließungsstandard nehmen in Richtung Freiraum bzw. Kammzug und Landschaftsschutzgebiet ab. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 5,0 ha.

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 Wohngebietes Lessingstraße zu schaffen und die Art

der Bodennutzung an heutige städtebauliche Ziele und Gegebenheiten anzupassen. Die bislang als Wohnbauflächen dargestellten Flächen der ersten Bauzeile entlang der Detmolder Straße sollen daher im Zuge der 220. Änderung des Flächennutzungsplanes als Gemischte Bauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Belange des Umweltschutzes/Planungsauswirkungen

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen der Planung und der Methoden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht als separater Teil der Begründung (siehe Anlage D) dargestellt.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass die Planung zu keinen wesentlichen Auswirkungen führen wird. Der Bebauungsplan bereitet die städtebaulich geordnete Sicherung und Weiterentwicklung sowie die abgestimmten Nutzungsmöglichkeiten im bestehenden Baugebiet vor. Durch bestandsorientierte Festsetzungen und Regelungen zum Erhalt von Gehölzen können insbesondere Natur und Landschaft, Artenvielfalt und Landschaftsbild zusätzlich (erstmalig) planerisch geschützt werden.

Der Bebauungsplan grenzt an das im Landschaftsplan Bielefeld-Ost dargestellte Landschaftsschutzgebiet an der Promenade. Dieses wird durch die bestandsorientierte und behutsame Planung nicht berührt.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass das Vorhandensein von für planungsrelevante Arten notwendigen Biotopstrukturen ausgeschlossen werden kann. Eine Nutzung des Plangebiets durch schutzwürdige Tiere findet voraussichtlich nur als Teillebensraum zur Jagd und Nahrungssuche statt. Brutvorkommen von Vögeln sind nur für die relativ toleranten, sog. Allerweltsarten zu erwarten. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und Verbotstatbestände nicht ausgelöst.

Immissionen durch Straßen- und Stadtbahnverkehr wirken randlich auf die vorhandene Bebauung im Plangebiet entlang der Detmolder Straße und mit zunehmender Entfernung abgeschwächt in den seitlichen Erschließungsstraßen ein. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm sowie durch Luftschadstoffe wie Stickstoffdioxid (NO₂) teilweise erheblich vorbelastet. Überplant wird ein bereits seit Jahrzehnten bestehendes, innenstadtnahes (Wohn-) Gebiet. Gerade in Großstädten und stark verdichteten innerstädtischen Gebieten ist im Laufe einer jahrzehntelangen Entwicklung vielerorts eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen, so auch ein Nebeneinander von Wohnen und Verkehr, entstanden. Wesentliches städtebauliches Ziel der Planung ist der Erhalt und die Fortentwicklung der hochwertigen Bau- und Wohngebietsstrukturen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind vor dem Hintergrund der bestehenden, in weiten Teilen offenen Bebauung nicht realistisch. Der Bebauungsplan bereitet darüber hinaus keine ggf. heranrückende Bebauung vor. Die Planung regelt künftige Baumöglichkeiten und reduziert diese im Vergleich zur heutigen planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilenden Situation teilweise. Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplans wird aufgrund der bestandsorientierten Planung die bereits vorbelastete Situation somit insgesamt nicht verfestigt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A	<p>220. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Gartenstraße und Spiegelstraße“</p> <p>Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 3</p> <p>A.1: Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB</p> <p>A.2: Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 3 und zur 220. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p>A.3: Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</p> <p>Planungsstand: Satzung Januar/Februar 2014</p>
B	<p>220. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Gartenstraße und Spiegelstraße“</p> <p>Abschließender Beschluss</p> <p>Planungsstand: Januar/Februar 2014</p>
C	<p>Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 3</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen (Teil 1) - Begründung (Teil 2) <p>Planungsstand: Satzung Januar/Februar 2014</p>
D	<p>220. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Gartenstraße und Spiegelstraße“ und</p> <p>Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 3</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht <p>Planungsstand: Satzung Januar/Februar 2014</p>

