

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	18.02.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.03.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4/63.00
"Hotel/Boardinghouse an der Promenade Ecke Schubertstraße" für das Gebiet
nordöstlich der Promenade, nordwestlich der Schubertstraße und südwestlich der
Bebauung an der Lessingstraße
- Stadtbezirk Mitte -**

Aufstellungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung von Planungsrecht/Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Beschlussvorschlag:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III/4/63.00 „Hotel/Boardinghouse an der Promenade Ecke Schubertstraße“ für das Gebiet nordöstlich der Promenade, nordwestlich der Schubertstraße und südwestlich der Bebauung an der Lessingstraße ist gemäß § 2 (1) und § 12 BauGB aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (UWP) werden gemäß den Ausführungen in dieser Beschlussvorlage festgelegt (Anlage B).
3. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/4/63.00 „Hotel/Boardinghouse an der Promenade Ecke Schubertstraße“ ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sollen auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.

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

Finanzelle Auswirkungen:

Die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Kosten für die Stadt Bielefeld ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nicht.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.)

Ein Investor beabsichtigt die Revitalisierung der „Schönen Aussicht“ an der Promenade auf dem Sparrenberg mit der Nachnutzung durch ein Hotel/Boardinghouse mit Gaststätte. Das Vorhaben wurde auf Grundlage einer Bauvoranfrage bereits im Beirat für Stadtgestaltung besprochen. Der Beirat hat dabei die Schaffung eines Objekts mit einer dem Ort angemessenen Ausstrahlungskraft und einem selbstbewussten Auftritt angeregt. Um eine dauerhafte wirtschaftliche Tragfähigkeit zu unterstützen hat der Beirat eine Erhöhung der Zimmerzahl angeregt, die in der Planung zur Bauvoranfrage zunächst nur bei etwa 20 Zimmern lag. Der Bauvorbescheid wurde im März 2015 erteilt. Der Vorhabenträger hat das Projekt zwischenzeitlich weiterentwickelt und zuletzt zur Beratung in der Bezirksvertretung Mitte im November 2015 vorgelegt.

Das Projektgrundstück umfasst das bestehende Grundstück der Schönen Aussicht (Flurstück 308) zuzüglich einer kleinen Teilfläche aus dem Flurstück 93 für die Anbindung an die Promenade. Hier gilt bisher kein Bebauungsplan, der Bereich ist nach § 35 BauGB als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ zu beurteilen. Im Frühling/Sommer 2015 wurde in Teilen des alten Gebäudes bereits eine Zwischennutzung als Ausflugslokal wieder aufgenommen. Zur Schaffung einer dauerhaften, verlässlichen Rechtsgrundlage für das Vorhaben und zur Sicherung städtischer Planungsziele insbesondere in Bezug auf die Nutzungsart und die städtebauliche Einbindung in der vorhandenen, markanten Lage im Stadtzentrum ist ein Planungserfordernis nach § 1 (3) BauGB gegeben. Auf Grundlage der im November 2015 vorgestellten Planung soll nun ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Revitalisierung der Schönen Aussicht als öffentlich wahrnehmbares Hotel/Boardinghouse mit Gaststätte, welches den historisch entstandenen, markanten Ausflugsplatz an der Promenade auf dem Sparrenberg wieder in das belebte Stadtgefüge einfügt und im Nutzungskonzept dieser Situation, den Belangen von Natur und Landschaft sowie der Nachbarschaft Rechnung trägt, entspricht den grundlegenden städtebaulichen Zielen für diesen besonderen Ort in der Innenstadt.

Zu 2.)

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (UWP) sind nach § 2 (4) BauGB für jeden Bauleitplan durch die Kommune festzulegen. Im vorliegenden Planungsfall erfolgt eine Revitalisierung und innerer Ergänzung einer vorhandenen Nutzung ohne zusätzliche Ausdehnung in den Freiraum in der Nähe des FFH-Gebiets „Sparrenburg“. Näherer Untersuchungsbedarf wird dazu in verkehrlicher Hinsicht, in Bezug auf Schallimmissionen sowie zu Artenschutzbelangen und FFH-Verträglichkeit gesehen. Dazu wird auf die entsprechenden Ausführungen in Anlage B verwiesen.

Zu 3.)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden, um weitere planungsrelevante Informationen und Abwägungsmaterialien für die Erarbeitung des Entwurfs zu erlangen.

Kurzfassung der Planungsziele:

Verfahren und Flächennutzungsplan

Das Vorhaben umfasst einen vorhandenen, bereits bebauten Standort im Übergang zwischen dem Grün- und Erholungsbereich des Sparrenbergs/Teutoburger Walds und dem Siedlungsbereich im Nordosten und Südwesten. Es liegt inmitten des Siedlungsbereichs, jedoch in einer Außenbereichslage nach § 35 BauGB innerhalb des Innenbereichs. Deshalb und aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet „Sparrenburg“ (rd. 250 m nordwestlich) wird unmittelbar ein sogenanntes „Normalverfahren“ nach § 3/§ 4 BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB durchgeführt. Auch dabei ist ergänzend die FFH-Verträglichkeit gesondert nachzuweisen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich *Grünfläche* dar. Vorhandene Baulichkeiten, wie auch das vorhandene Gebäude und Gelände der Schönen Aussicht sind als „dienende“ Elemente in dieser Grünfläche entstanden bzw. waren schon bei Ertaufstellung des Flächennutzungsplans gegeben. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der geringen Projektfläche im Vergleich zum Grünbereich auf dem Kamm des Sparrenbergs insgesamt wird auch für das aktuelle Vorhaben kein Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans gesehen. Dafür spricht weiterhin, dass das Vorhaben auch künftig eine gastronomische Nutzung im Sinne eines Ausflugslokals vorsieht und damit auch die bereits lange Zeit gegebene „dienende Funktion“ für den Grünbereich wiederbelebt.

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet an der nördlichen Ecke Promenade/Schubertstraße ist durch die Hanglage in Richtung Nordosten sowie die vorhandenen Gebäude und Nebenanlagen der Schönen Aussicht und die insbesondere nördlich und nordöstlich bestehende, parkartige, terrassierte Gartenanlage geprägt. Größere Gehölze stocken nur am Rand, der umgebende Grünraum ist aber stark durch unterschiedlich dichte Gehölzbestände überwiegend aus Laubbäumen geprägt.

Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/63.00 ist erforderlich, um die Revitalisierung und Weiternutzung der Schönen Aussicht in markanter Lage am Sparrenberg nach den grundlegenden städtischen Planungszielen der Stärkung und Weiterentwicklung des Plangebiets selbst sowie auch des umgebenden Naherholungsraums einschließlich der kürzlich aufgewerteten Sparrenburg planungsrechtlich zu steuern. Auf Grundlage einer privaten Entwicklungsabsicht sollen umgebungsangepasste, langfristig tragfähige Nutzungsmöglichkeiten durch ein modernes, attraktives Hotel/Boardinghouse auf bis zu vier Ebenen einschließlich Dach- und Untergeschoss mit Gaststätte eröffnet werden. Der Geltungsbereich umfasst mit rd. 0,42 ha i.W. das Projektgrundstück sowie eine kleine Anschlussfläche an die Promenade. Auf dieser soll eine direkte Überbrückung zwischen der Promenade und der nach dem konkreten Vorhaben geplanten, öffentlich zugänglichen Dachterrasse oberhalb der vorhandenen Rotunde des Bestandsgebäudes untergebracht werden.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Schubertstraße, die den Verkehr über das weitere anschließende Straßennetz nach Norden zur Detmolder Straße ableitet. Der ruhende Verkehr soll über die bereits geregelte Mitnutzung des öffentlichen Parkplatzes an der Schubertstraße sowie überwiegend über eine Tiefgarage geregelt werden, die unter dem Neubauteil des Hotels/Boardinghouses untergebracht werden soll.

Zur Sicherstellung der Nachbarverträglichkeit werden Verkehrs- und Schallgutachten eingeholt und deren Ergebnisse im Zuge des Aufstellungsverfahrens in die Planunterlagen eingearbeitet.

Inhaltsübersicht der Vorlage

Finanzielle Auswirkungen

Begründung zum Beschlussvorschlag

Kurzfassung der Planungsziele

Anlagen:

A	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/4/63.00 „Hotel/Boardinghouse an der Promenade Ecke Schubertstraße“ - Lage im Stadtbezirk (o.M.) - Abgrenzungsplan vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan (M 1:1.000) - Abbildung 1: Luftbild als Bestandsplan (o.M.) - Abbildung 2: Projektplanung Lageplan (September 2015) - Abbildung 3: Geplante Nutzungen, überbaubare Flächen und Nutzungsmaße - Abbildung 4: Geplante textliche Festsetzungen zu Nutzungsart/Nutzungsmaß - Abbildung 5: Visualisierungen Massenmodell Planungsstand: Vorentwurf
B	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/4/63.00 „Hotel/Boardinghouse an der Promenade Ecke Schubertstraße“ - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung Planungsstand: Vorentwurf

