

Amt, Datum, Telefon

600.42 Bauamt, 21.07.2020, 51-3820

Drucksachen-Nr.

11282/2014-2020

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	27.08.2020	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ für das Gebiet Gerichtstraße, Luisenstraße, August-Bebel-Straße, Detmolder Straße gemäß § 13a BauGB

- Stadtbezirk Mitte -

2. Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

ca. 3.500 € für die Prüfung des Vorkommens von planungsrelevanten Arten

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

- Rahmenplanung für den Bereich Mittelstraße/Luisenstraße: BV Mitte, 02.12.2004, TOP 8, UStA, 14.12.2004, TOP 16, Drucksache 51/2004-2009
- Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ und Änderungsbeschluss 193. FNP-Änd.: UStA, 13.06.2006, TOP 24, Drucksache 2502/2004-2009
- Dringlichkeitsentscheidung Nr. 7 der BV Mitte: Bezirksvorsteher und BV-Mitglied, 16.06.2006, Drucksache 2502/2004-2009
- Genehmigung der Dringlichkeitsentscheidung: BV Mitte, 10.08.2006, TOP 5, Drucksache 2517/2004-2009
- Veränderungssperre: BV Mitte, 10.03.2011, TOP 12, StEA, 29.03.2011, TOP 22.2, Rat, 07.04.2011, TOP 14, Drucksache 2111/2009-2014
- Verlängerung der Veränderungssperre: BV Mitte, 14.02.2013, TOP 13, StEA, 26.02.2013, TOP 20.1, Rat, 07.03.2013, TOP 18, Drucksache 5227/2009-2014
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen, Einstellung des FNP-Verfahrens: BV Mitte, 03.04.2014, TOP 10, StEA, 29.04.2014, TOP 24.3, Drucksache 7093/2009-2014
- Entwurfsbeschluss: BV Mitte, 12.05.2016, TOP 11, StEA, 24.05.2016, TOP 16.2, Drucksache 3132/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ für das Gebiet Gerichtstraße, Luisenstraße, August-Bebel-Straße, Detmolder Straße wird mit Text und Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als 2. Entwurf für die erneute Offenlage beschlossen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ ist mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ erneut einzuholen.
4. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Stadt Bielefeld entstanden Kosten aufgrund der notwendigen Prüfung, ob im Plangebiet planungsrelevante Tier- und Pflanzen-Arten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) vorkommen. Die Kosten für den Artenschutzfachbeitrag belaufen sich auf ca. 3.500 €.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Bauleitplanung keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen. Es fallen keine Kosten für öffentliche Entwässerungseinrichtungen an. Durch den Bau privater Kanäle entstehen keine Kosten.

Geförderter Wohnungsbau:

Die 25%-Quote zum öffentlich geförderten Wohnungsbau findet im Fall des Bebauungsplanes Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ keine Anwendung. Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist vorrangig die Steuerung einer maßvollen Nachverdichtung in den Blockinnenbereichen. Dabei handelt es sich um eine reine Angebotsplanung, die Anzahl der entstehenden Neubauten und Wohneinheiten ist nicht absehbar. Es wird kein neues Baugebiet entwickelt, sondern eine Bestandssicherung der innenstadtnahen, hochwertigen Wohngebietsstrukturen in den Blockrandbereichen erfolgen. Damit kann die 25%-Quote zum öffentlich geförderten Wohnungsbau nachträglich nicht umgesetzt werden. Zudem ist bei zahlreichen Einzeleigentümern eine Umsetzung der Quote nicht möglich.

Baulandstrategie:

Das Instrument der Baulandstrategie ist im Fall des Bebauungsplanes Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ gem. Anlage 3 des Grundsatzbeschlusses (Drucksachenummer 8656/2014-2020) des Rates zur Bielefelder Baulandstrategie nicht anzuwenden, da sich der Bebauungsplan Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Einführung der Baulandstrategie bereits im Verfahren befand.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1./2.:

Der Entwurfsbeschluss wurde nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 12.05.2016 vom Stadtentwicklungsausschuss am 24.05.2016 gefasst.

Im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (in der Zeit vom 15.07.2016 bis einschließlich 26.08.2016) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (in der Zeit vom 07.07.2016 bis 19.08.2016) sind abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen. Darüber hinaus sind Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung vorgetragen worden. Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung berührt werden, ist der Entwurf des Bebauungsplanes erneut öffentlich auszuliegen.

Zu 3./4.:

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind auf Grundlage dieses zweiten Entwurfs erneut einzuholen.

Das im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 13.06.2006 eingeleitete Verfahren zur 193. FNP-Änderung wurde am 29.04.2014 eingestellt, da seit dem 01.01.2007 die Möglichkeit besteht, den Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ weicht vom Geltungsbereich der ursprünglich im Parallelverfahren geführten Änderung des Flächennutzungsplanes (193. Flächennutzungsplanänderung) ab. Diese FNP-Änderung bezog den Bereich östlich der August-Bebel-Straße in einer Bautiefe bis zur Bielsteinstraße mit ein. Das für diesen Bereich weiterhin bestehende Planungsziel der Weiterentwicklung eines Standortes für Mischnutzungen durch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes soll zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Verfahren umgesetzt werden.

Verfahren / Planungserfordernis

Aufgrund von Bauvoranfragen für die Innenbereiche der beiden Baublöcke wurde bereits am 02.12.2004 bzw. 14.12.2004 eine Rahmenplanung als Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben in diesem unbeplanten Bereich von der Bezirksvertretung Mitte bzw. vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschlossen.

Zur Sicherung der Planung mit dem Ziel einer maßvollen Innenverdichtung fasste der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 13.06.2006 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“.

Aufgrund von Bauvoranfragen, die den zwischenzeitlich konkretisierten Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen würden, und wiederholt vorgetragenen informellen Anfragen beschloss der Rat der Stadt am 07.04.2011 als weiteres Sicherungsinstrument eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Hierzu wird auf die Drucksache Nr. 2111/2009-2014 verwiesen. Die Verlängerung der Veränderungssperre beschloss der Rat der Stadt am 07.03.2013. Die Veränderungssperre lief am 01.05.2014 aus.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 02.06. bis 20.06.2014. Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten in diesem Zeitraum im Bauamt eingesehen werden.

Vom 24.06. bis 06.08.2014 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB eingeholt und berücksichtigt. Die Äußerungen werden mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in Anlage A1 der Vorlage dargelegt. Grundlage für die Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung sind die vorhandenen Planungsziele.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Örtliche Gegebenheiten

In dem überwiegend bebauten Gebiet in unmittelbarer Nähe der Innenstadt bzw. der Altstadt ist die vorhandene Wohnnutzung prägend. Entlang der Detmolder Straße sind in einigen Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen untergebracht. Die Gerichtstraße wird durch Büronutzungen (Rechtsanwaltskanzleien) geprägt. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen gibt es Stellplätze, Garagen und kleinere Nebenräume, die über die vorderen Grundstücke erschlossen sind. Außerdem stehen in beiden Blockinnenbereichen bereits einzelne Wohnhäuser, die die vorgesehene weitere bauliche Ergänzung vorprägen.

Die Gebäudezeilen entlang der Detmolder Straße und der Gerichtstraße sind somit als Mischgebiet einzustufen. Die der Detmolder Straße abgewandten Flächen werden als allgemeines Wohngebiet eingestuft.

Die Struktur der Bebauung ist gekennzeichnet durch eine meist traufständige Straßenrandbebauung in offener Bauweise, allerdings ohne die heute geforderten Grenzabstände einzuhalten (Traufgassen). Die Gebäude weisen eine 2- jedoch meist 3-geschossige Bauweise auf. Lediglich an der August-Bebel-Straße herrscht fast ausschließlich eine zweigeschossige Giebelständigkeit vor.

Westlich der Mittelstraße (Block 1) ist der Blockinnenbereich durch drei vorhandene 2-geschossige Wohnhäuser vorgeprägt. Der Block 2, östlich Mittelstraße, ist rückwärtig ebenfalls durch drei vorhandene, jedoch 3-geschossige Wohnhäuser vorgeprägt.

Charakteristisch für die beiden Baublöcke ist die Dachlandschaft mit überwiegend Walm- und Satteldächern und eine starke Durchgrünung mit Altbaumbestand.

Planungsziele

Durch Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/57.00 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.

Übergeordnetes Planungsziel ist der Erhalt der innenstadtnahen, hochwertigen Wohngebietsstrukturen sowie die Ansiedlung von mischgebietstypischen Nutzungen entlang der Detmolder Straße und der Gerichtstraße. Städtebauliches Entwicklungsziel ist es, mittels Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere der überbaubaren Grundstücksflächen, bauliche Ergänzungen bzw. Vervollständigungen in den Blockrandbereichen aber auch in den Blockinnenbereichen in sozialverträglichem Umfang steuern zu können sowie den ortsbildprägenden Baumbestand zu erhalten.

Gegenüber der Rahmenplanung aus 2004 werden sich die überbaubaren Flächen, insbesondere in den Blockinnenbereichen, erheblich verringern. Jedoch ist der verwaltungsimern aus energeti-

schen Gründen geforderte Mindestabstand zwischen den Gebäuden von 22-24 m zur Bebauung an der Detmolder Straße aufgrund der angestrebten Nachverdichtung dieses innerstädtischen Gebietes nicht vertretbar. Die Planung entspricht dem übergeordneten Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Die vorliegende Planung stellt somit einen Kompromiss zwischen der sehr stark verdichtenden Rahmenplanung (10-12 m Abstand zw. Baufenstern) und der verwaltungsin-tern geforderten sehr aufgelockerten Bauweise dar. Die Baufenster haben nun überwiegend einen Abstand von 18 m, an der Luisenstraße von 15 m. Sofern Baukörper bereits im Bestand vorhanden sind, werden diese Abstände deutlich unterschritten - insbesondere im Blockinnenbereich östlich der Mittelstraße.

Die Anordnung der überbaubaren Flächen greift zunächst die vorhandene Bebauung (straßenbegleitend und in den Blockinnenbereichen) auf und bedingt sich für noch nicht überbaute Flächen einerseits aufgrund notwendiger Abstände von mindestens 15 m zwischen den Baukörpern (in Nord-Süd-Richtung), um energetischen Belangen, wie z.B. der Besonnung der Wohn- und Freiräume, weitestgehend gerecht werden zu können und andererseits durch die Sicherung der Qualitäten des Freiraumes und des Grünbestandes (Erhalt der ortsbildprägenden Bäume).

Die für eine geordnete Entwicklung dieses Bereiches sonstigen erforderlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich weiterhin im Wesentlichen an der bestehenden Rahmenplanung von 2004. Jedoch sollen bezüglich der Art der baulichen Nutzung nur MI und WA (keine WR) festgesetzt werden.

Die zentralen Planinhalte lassen sich für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf wie folgt zusammenfassen:

- A) Es wird vorgeschlagen, entlang der Detmolder Straße und entlang der Gerichtstraße ein **Mischgebiet (MI)** auszuweisen. In diesem zentralen und sehr gut erschlossenen Bereich sind bereits gemischte Nutzungsansätze vorhanden.
Entlang der Detmolder Straße soll eine Geschossigkeit von mind. III und maximal IV Vollgeschossen und entlang der Gerichtsstraße mind. II und maximal III Vollgeschosse festgesetzt werden.
Darüber hinaus soll in den Erdgeschossen entlang der Detmolder Straße eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden.
- B) Im Anschluss an dieses Mischgebiet sollen die übrigen Bereiche im Plangebiet als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt werden. In diesem Bereich wird vorwiegend gewohnt, einzelne Büronutzungen und Dienstleistungen sind vorhanden. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen etc. sind im Grundsatz bestandsorientiert, erlauben aber entlang der Straßenzüge und in den Blockinnenbereichen auch eine gewisse (begrenzte) Nachverdichtung und Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen.
Entlang der Straßen soll hier eine Geschossigkeit von mind. II und maximal III Vollgeschossen festgesetzt werden. In den Blockinnenbereichen soll die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III begrenzt werden. Hieran orientieren sich ebenso die maximalen Gebäudehöhen.
Die Anzahl der Wohneinheiten (Wo) soll in den Blockinnenbereichen entsprechend der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse beschränkt werden (max. 3 Wo je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte).
In beiden Blockinnenbereichen sollen entweder Einzelgebäude oder Doppelhäuser zulässig sein, die Grundflächen für die Gebäude sollen unterschiedlich festgesetzt werden.
- C) Das Plangebiet wird in seiner Erscheinung wesentlich durch den Altbaumbestand geprägt. Daher sollen besonders markante und vitale **Bäume** als erhaltenswert festgesetzt werden. An der Luisenstraße gibt es zudem ein Naturdenkmal aus 5 Buchen, die ebenfalls als erhaltenswert festgesetzt werden.

Die Festsetzungen hinsichtlich Gebäudestellung, Dachformen und –neigungen sollen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren, so dass sich Neu- und Umbauten in den Gebäudebestand integrieren.

Die Baudenkmale (Gerichtstraße 9a, Detmolder Straße 13 und 15, Mittelstraße 57) werden nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung entsprechend als Denkmal gekennzeichnet.

Gegenüber der Konzeption zum Entwurfsbeschluss ergeben sich folgende wesentliche ergänzende Inhalte:

- Überarbeitung der allgemein zulässigen Nutzungen im WA II, um den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 (1) BauNVO zu wahren und ein möglichst störungsarmes Wohnen zu gewährleisten.
- Ergänzende Festsetzung einer Mindestdachneigung von 20 Grad aufwärts für alle Dachformen mit Ausnahme des „Berliner Dachs“ (gekapptes Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddach), um ein harmonisches stadtgestalterisches Bild zu sichern.
- Klarstellung der abweichenden Bauweise mit Grenzabständen ab > 1 m in den Blockrandbereichen, um der vorhandenen Baustruktur zu entsprechen. Diese zeichnet sich durch schmale Traufgassen aus und ist für weite Teile des östlichen Stadtgebiets typisch.
- Ergänzende Festsetzung zur Begründung von Stellplatzanlagen
- Wegfall der Festsetzungen zur Ausgestaltung von Werbeanlagen im Mischgebiet

Kaschel
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Anhang zur Beschlussvorlage

- Übersichtsplan (Verkleinerung, ohne Maßstab)
- Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (Blaue-Linien-Plan)

Anlagen zur Beschlussvorlage

A1	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ -Vorentwurf- Nutzungsplan • Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 4 (1) BauGB und § 3 (1) BauGB <p>2. Entwurfsbeschluss</p>
A2	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ -Entwurf- Nutzungsplan • Auswertung der Beteiligungsschritte gem. § 4 (2) BauGB und § 3 (2) BauGB • Änderungsvorschläge der Verwaltung zum Entwurf <p>2. Entwurfsbeschluss</p>
B	<p>Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2020 „Wohnen und Mischnutzung Mittelstraße“)</p>
C	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ -2. Entwurf- Nutzungsplan • Angabe der Rechtsgrundlagen • Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, • Sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>2. Entwurfsbeschluss</p>

D	Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ <ul style="list-style-type: none">• Begründung Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung 2. Entwurfsbeschluss
E	Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ <ul style="list-style-type: none">• Artenschutzfachbeitrag