

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	05.05.2022	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	10.05.2022	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	19.05.2022	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 -**

**Beschluss über Stellungnahmen  
Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan**

### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

ca. 3.500 € für die Prüfung des Vorkommens von planungsrelevanten Arten (Jahr 2014)

### 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
- Erneuter Entwurfsbeschluss: BV Mitte, 08.12.2020, TOP Ö 13, StEA, 02.02.2021, TOP 5.3, Drucksache 11282/2014-2020

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß **Anlage A1** wird gebilligt.
2. Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit unter den lfd. Nrn. 3.1, 3.2 zum Entwurf wird gemäß **Anlage A2** gefolgt.  
Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit lfd. Nrn. 3.1, 3.3, 3.4 werden gemäß **Anlage A2** zurückgewiesen.
3. Die Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde (Lfd. Nr. 1.4), der Bezirksregierung Detmold (Lfd. Nr. 2.7), der Deutsche Telekom Technik GmbH (Lfd. Nr. 2.10), der Unitymedia NRW GmbH (Lfd. Nr. 2.11), der Stadtwerke Bielefeld GmbH (lfd. Nr. 2.12), moBiel GmbH (Lfd. Nr. 2.13) zum Entwurf werden gemäß **Anlage A2** zur Kenntnis genommen.  
Der Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde (Lfd. Nr. 1.4) zum Entwurf wird gemäß **Anlage A2** gefolgt.
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zum Nutzungsplan, zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes werden gemäß **Anlage A2** beschlossen.
5. Die Stellungnahme der Öffentlichkeit aus der erneuten öffentlichen Auslegung unter der lfd. Nr. 3.2 wird gemäß **Anlage A3** zur Kenntnis genommen.  
Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der erneuten öffentlichen Auslegung lfd. Nrn. 3.1, 3.3, 3.4 werden gemäß **Anlage A3** zurückgewiesen.  
Die Stellungnahmen der Bezirksregierung (Lfd. Nr. 2.7), der Deutschen Telekom Technik GmbH (Lfd. Nr. 2.10), der Vodafone NRW GmbH (Lfd. Nr. 2.11), der Stadtwerke Bielefeld GmbH (Lfd. Nr. 2.12) und des LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (Lfd. 2.29) zum erneuten Entwurf werden gemäß **Anlage A3** zur Kenntnis genommen.  
Den Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde (Lfd. Nr. 1.4) und moBiel GmbH (Lfd. Nr. 2.13) zum Entwurf wird gemäß **Anlage A3** gefolgt.
6. Der Bebauungsplan Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ für das Gebiet Gerichtstraße, Luisenstraße, August-Bebel-Straße, Detmolder Straße wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
7. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird zur Kenntnis genommen.
8. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB bereitzuhalten.

**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 beliefen sich auf ca. 3.500 €. (Jahr 2014)

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 bzw. 33 %-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 bzw. 33 %-Quote zum öffentlich geförderten Wohnungsbau nachträglich nicht umgesetzt werden. Zudem ist bei zahlreichen Einzeleigentümern eine Umsetzung der Quote ohnehin 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 der einzelnen Beschlusspunkte:****Zu 1.:**

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 § 13a (3) BauGB erfolgte vom 02.06.2014 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 24.06.2014 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.

**Zu 2. bis 4.:**

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 sind vier abwägungsrelevante Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Den vorgetragenen Anregungen und Bedenken zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 499 (3.1 und 3.2) und zum Planzeichensymbol für Garagen (3.2) wird gefolgt.

Zum Bebauungsplan wurden von der Öffentlichkeit Anregungen und Bedenken vorgetragen zu Zufahrtbreiten (3.3), zu der Anzahl von Wohneinheiten (3.4) und zu der Festsetzung der Grundfläche (3.4). Diese werden gemäß Anlage A2 zurückgewiesen.

Im Rahmen 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 der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden, denen gemäß Vorlage stattgegeben werden soll bzw. die zurückgewiesen werden sollen. Die Inhalte dieser Stellungnahmen sind zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung der Anlage A2 zur Beschlussvorlage zu entnehmen.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Grund- und Oberflächenwasser (1.4), der Regionalplanung (2.7), zu Telekommunikationslinien (2.10, 2.11 und 2.12) und zum ÖPNV (2.13) werden zur Kenntnis genommen.

Den Hinweisen und Anregungen zum Artenschutz (1.4) wird gemäß Anlage A2 gefolgt.

**Zu 5.:**

Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung berührt werden, war der Entwurf des Bebauungsplanes erneut öffentlich auszulegen.

Der erneute Entwurfsbeschluss wurde nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 08.12.2020 vom Stadtentwicklungsausschuss am 02.02.2021 gefasst.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß §§ 4a (3) und 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.09.2021 bis einschließlich 04.10.2021 sind fünf abwägungsrelevante Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Die Anregung zu einer Bebauung im Blockrandbereich (3.2) wird zur Kenntnis genommen.

Den Hinweisen, Anregungen und / oder Bedenken zur Baufensterverschiebung (3.1), zur Festsetzung der Vollgeschosse (3.1 und 3.4) sowie zu Eigentums- und Nutzungsrechten (3.1 und 3.3) wird gemäß Anlage A3 nicht gefolgt.

Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zur Regionalplanung (2.7), zu Telekommunikationslinien (2.10, 2.11 und 2.12) und zur Denkmalpflege (2.29) werden zur Kenntnis genommen.

Den Hinweisen und Anregungen zum Schmutz- und Niederschlagswasser (1.4) und zum ÖPNV (2.13) wird gemäß Anlage A2 gefolgt.

Die von der Verwaltung in der Anlage A3 vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen des erneuten Entwurfes des Bebauungsplanes haben einen klarstellenden, redaktionellen Charakter. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge hätten, sind hiermit nicht verbunden.

#### **Zu 6./8.**

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung den Bebauungsplan Nr. III/4/57.00 "Mittelstraße" mit textlichen Festsetzungen und Begründung als Satzung zu beschließen und den Satzungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

#### **Zu 7.:**

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.

Ziel der Berichtigung ist innerhalb des Plangebietes, die betroffene erste Baureihe nördlich der Detmolder Straße als „Gemischte Baufläche“ und die betroffene zweite Baureihe östlich der Gerichtstraße als „Wohnbaufläche“ darzustellen.

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.

#### **Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:**

Durch Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ 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 die 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. Die Festsetzungen hinsichtlich Gebäudestellung, Dachformen und –neigungen sollen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren, so dass sich Neu- und Umbauten in den Gebäudebestand integrieren.

Aufgrund mehrerer Bauvoranfragen für die rückwärtigen Grundstücke im Plangebiet wurde bereits

am 02.12.2004 bzw. 14.12.2004 die **Rahmenplanung „Mittelstraße/ Luisenstraße“** von der Bezirksvertretung Mitte bzw. vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschlossen. Der Rahmenplan sollte Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben in diesem unbeplanten Bereich sein. Er zeigt die Zielorientierung für das Plangebiet bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung auf.

Das Erfordernis der konkreten Steuerung durch einen Bebauungsplan wurde aufgrund eines beantragten Bauvorhabens ausgelöst, welches das nach der beschlossenen Rahmenplanung festgelegte Maß der baulichen Nutzung deutlich überschritt. Der Antragsteller berief sich auf das in der Nachbarschaft vorhandene Maß der baulichen Nutzung und lehnte es ab, sein Bauvorhaben entsprechend der Vorgaben des Rahmenplanes anzupassen.

Da ein Rahmenplan ein informelles sog. „weiches Planungsinstrument“ ohne rechtliche Verbindlichkeit darstellt, gab es keine Rechtsgrundlage für die Ablehnung eines Bauvorhabens. Somit wurde die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ erforderlich.

<p>Moss Beigeordneter</p> <p>Bielefeld, den</p>	<p>Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.</p>
---	---

## Anlagen zur Beschlussvorlage

<b>A1</b>	<p><b>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsplan Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ -Vorentwurf- Nutzungsplan</li> <li>• Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 4 (1) BauGB und § 3 (1) BauGB</li> </ul> <p><b>Stand: Satzungsbeschluss</b></p>
<b>A2</b>	<p><b>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsplan Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ -Entwurf- Nutzungsplan</li> <li>• Auswertung der Beteiligungsschritte gem. § 4 (2) BauGB und § 3 (2) BauGB</li> <li>• Änderungsvorschläge der Verwaltung zum Entwurf</li> </ul> <p><b>Stand: Satzungsbeschluss</b></p>
<b>A3</b>	<p><b>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsplan Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ - 2. Entwurf- Nutzungsplan</li> <li>• Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der erneuten Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB (2. Offenlegung)</li> <li>• Ergebnis der Auswertung der Beteiligungsverfahren / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zur Satzung</li> </ul> <p><b>Stand: Satzungsbeschluss</b></p>
<b>B</b>	<p><b>Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2020 „Wohnen und Mischnutzung Mittelstraße“) – schwarz/weiß-Fassung</li> </ul> <p><b>Stand: Satzungsbeschluss</b></p>

<b>C</b>	<b>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bebauungsplan Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ -Satzung- Nutzungsplan</li><li>• Angabe der Rechtsgrundlagen</li><li>• Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise</li><li>• Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</li></ul> <b>Stand: Satzungsbeschluss; Februar 2022</b>
<b>D</b>	<b>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Begründung</li></ul> <b>Stand: Satzungsbeschluss; Februar 2022</b>
<b>E</b>	<b>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Artenschutzfachbeitrag</li></ul>