

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	20.10.2022	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	25.10.2022	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 -**

3. Entwurfsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 4a (3) Baugesetzbuch (BauGB)

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

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 3. Entwurf für die erneute Offenlage beschlossen.
2. Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ ist mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß §§ 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 3. 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 im Jahr 2014 Kosten aufgrund der notwendigen Prüfung, ob im Plangebiet planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) vorkommen. Die Kosten für den Artenschutzfachbeitrag beliefen 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% 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% bzw. 33%-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.**

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 Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (in der Zeit vom 03.09.2021 bis einschließlich 04.10.2021) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (in der Zeit vom 26.08.2021 bis 08.10.2021) sind abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen. Darüber hinaus ist am

14.06.2022 vom Stadtentwicklungsausschuss - nach vorheriger Beratung in der BV Mitte - der Änderungsantrag von Die Grünen, CDU, SPD, FDP und DIE Linke (Drucksachennummer 4219/2020-2025) beschlossen worden. In der Folge sind der Nutzungsplan und die textlichen Festsetzungen überarbeitet worden, sodass der dritte Entwurf des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Zu 2./3.:

Wenn der vorliegende Bebauungsplan Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ als dritter Entwurf beschlossen wird, werden die Planunterlagen gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB einschließlich der umweltbezogenen Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Anhaltspunkte, die eine längere Auslegungsdauer als einen Monat bzw. mindestens 30 Tage erforderlich machen, sind nicht ersichtlich. Während der öffentlichen Auslegung können die Planunterlagen von jedermann eingesehen sowie Hinweise und Anregungen zu der Planung vorgetragen werden. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind auf Grundlage dieses dritten Entwurfs ebenfalls erneut einzuholen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgen.

Zu 4.:

Die Information der Verwaltung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB ist zur Kenntnis zu nehmen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ in zwei Bautiefen östlich der Gerichtstraße als „Gemischte Baufläche“ und im Übrigen (also nördlich der Detmolder Straße, westlich der August-Bebel-Straße und südlich der Luisenstraße) als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Im Bebauungsplan soll entsprechend der vorhandenen Art der baulichen Nutzung entlang der Detmolder Straße sowie der Gerichtstraße ein „Mischgebiet“ festgesetzt werden: Das Mischgebiet wird entlang der Gerichtsstraße und der Detmolder Straße überwiegend anhand der rückwärtigen Flurstücksgrenzen der straßenseitigen Grundstücke festgesetzt. Die restlichen Bereiche werden als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der FNP soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel der Berichtigung ist die Darstellung der ersten Baureihe nördlich der Detmolder Straße als „Gemischte Baufläche“ und der zweiten Baureihe östlich der Gerichtstraße als „Wohnbaufläche“.

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 widersprochen hätten, 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, Bebauungspläne zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB hier gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. 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.

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.

Beschluss der BV Mitte/ des Stadtentwicklungsausschusses zum Änderungsantrag von Die Grünen, CDU, SPD, FDP und Die Linke (Drucksachennummer 4219/2020-2025)

Nachfolgend werden die in dem Änderungsantrag genannten Beschlusspunkte aufgegriffen:

1. Begrünung von Stellplatzanlagen

Die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien für PKW-Stellplätze wird gemäß dem Beschluss in den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 8.2 festgesetzt.

2. Vorgartenflächen

Dem Änderungsantrag folgend wird die Anlegung der Vorgartenfläche als Vegetationsfläche unter Pkt. 10.1 in den textlichen Festsetzungen festgesetzt.

3. Begrünung von Dachflächen

Die Begrünung von Dachflächen ist im Plangebiet grundsätzlich zulässig und wird auch bei Hauptbaukörpern ausdrücklich empfohlen, sofern es technisch realisierbar ist. An der Festsetzung zur Errichtung von geneigten Dächern wird dagegen aus gestalterischen Gründen festgehalten, da der Dachlandschaft, welche nicht nur von der Sparrenburg aus, sondern auch als Fußgänger wahrnehmbar ist, als prägendes Element eine besondere gestalterische Bedeutung zugesprochen wird. Die vorhandene harmonische Dachlandschaft in dem Quartier soll auch zukünftig beibehalten werden.

4. Stadtklima-Tiefgaragen

Der Bau von Tiefgaragen wird ausdrücklich empfohlen. Um den Bau von Tiefgaragen zu fördern, ist für Tiefgaragen, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen, eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die textlichen Festsetzungen werden unter Pkt. 3.2 entsprechend ergänzt. Von einer zwingenden Festsetzung wird jedoch abgesehen, um die privaten Belange ausreichend würdigen zu können. Die mit dem Bau einer Tiefgarage verbundenen Kosten sind mit der festgesetzten Anzahl der Wohneinheiten ins Verhältnis zu setzen.

5. Grundfläche und Anzahl Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten in den Blockinnenbereichen wird auf 6 erhöht und die Festsetzung einer max. zulässigen Grundfläche entfällt.

6. Baulücke Mittelstraße (Flurstück 488)

Im Blockrandbereich des Flurstücks 488 wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die sich an der bestehenden Garage orientiert. Den vorhandenen Bäumen und insbesondere dem zu erhaltenden Baum sollen Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. Erweiterung des Kronenbereiches) eingeräumt werden. Die Erschließung des Flurstücks 489 über das GFL-Recht auf dem Flurstück 488 kann ebenfalls weiterhin gewährleistet werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

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

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>Stand: 3. Entwurfsbeschluss, Juli 2022</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>Stand: 3. Entwurfsbeschluss, Juli 2022</p>
A3	<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 • 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) • Ergebnis der Auswertung der Beteiligungsverfahren / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum dritten Entwurf <p>Stand: 3. Entwurfsbeschluss, Juli 2022</p>
B	<p>Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> • Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 2/2020 „Wohnen und Mischnutzung Mittelstraße“) – schwarz/weiß-Fassung <p>Stand: 3. Entwurfsbeschluss, August 2022</p>

C	Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ <ul style="list-style-type: none">• Bebauungsplan Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ -3. Entwurf- Nutzungsplan• Angabe der Rechtsgrundlagen• Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise,• Sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt Stand: 3. Entwurfsbeschluss, Juli 2022
----------	--

D	Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ <ul style="list-style-type: none">• Begründung Stand: 3. Entwurfsbeschluss, Juli 2022
----------	---