

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	09.02.2012	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	21.02.2012	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	01.03.2012	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Satzung über die nochmalige Verlängerung der Anordnung einer Veränderungssperre für das Gebiet Detmolder Straße, Mozartstraße, Promenade und Spiegelstraße (Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 "Wohngebiet Lessingstraße")

- Stadtbezirk Mitte -

Nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre

Betroffene Produktgruppe
11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen
. / .

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan
. / .

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

Aufstellungsbeschluss:

Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss, 17.12.2002, Top 16.a, Drucks. Nr. 2004/6505

Genehmigung des Dringlichkeitsbeschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes

BV Mitte, 09.01.2003, TOP 5, Drucks. Nr. 2004/6534

Vorhaben von besonderer Bedeutung für den Stadtbezirk Mitte:

BV Mitte, 27.11.2008, TOP 19.1 nö

Vorhaben von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung:

Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss, 09.12.2008, Top 43.1 nö

Erlass 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

Teilplan 1: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

BV Mitte, 17.06.2010, TOP 9, Drucks. Nr. 1040/2009-2014

Stadtentwicklungsausschuss, 29.06.2010, TOP 14

Teilplan 2: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

BV Mitte, 09.06.2011, TOP 12, Drucks. Nr. 2595/2009-2014; Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz, 12.07.2011, Drucks. Nr. 2834/2009-2014

-Nachtragsvorlage- 15.09.2011, TOP 7 Drucks. Nr. 2595/2009-2014/1 Stadtentwicklungsausschuss, 27.09.2011, TOP 4.2

Teilplan 3: 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 14

Beschlussvorschlag:

Die der Beschlussvorlage als Anlage beigefügte Satzung über die nochmalige Verlängerung der Anordnung einer Veränderungssperre für das Gebiet Detmolder Straße, Mozartstraße, Promenade und Spiegelstraße (Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“) wird beschlossen.

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

Für die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre ist die im Abgrenzungsplan des Bauamtes im Maßstab 1: 1500 vorgenommener Eintragung (rote Linie) verbindlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Beschluss der Verlängerung der Veränderungssperre entstehen der Stadt Bielefeld keine Kosten.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.12.2002 und anschließender Beratung in der Sitzung der Bezirksvertretung Mitte am 09.01.2003 (Genehmigung der Dringlichkeitsentscheidung) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ für das Gebiet Detmolder Straße, Mozartstraße, Promenade und Spiegelstraße aufzustellen.

Auf Grundlage der o. g. Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ sollte sichergestellt werden, dass ein Vorhaben, welches den im Aufstellungsbeschluss genannten Planungszielen entgegensteht, abgelehnt werden kann. Planungsziele sind die Erhaltung insbesondere der vorhandenen innenstadtnahen hochwertigen Wohngebietsstrukturen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Sicherung der Bereiche mit geneigten Dächern.

Um sicherzustellen, dass Vorhaben, die den künftigen Planungszielen entgegenstehen, abgelehnt werden können, haben sich der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 09.12.2008, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 27.11.2008 dafür ausgesprochen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre zu erlassen. Daraufhin wurde am 26.03.2009 in der Sitzung des Rates der Stadt Bielefeld, nach den Beratungen in der Bezirksvertretung Mitte am 26.02.2009 und im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 17.03.2009, den Erlass einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 ff. BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 06.04.2009 bekannt gemacht.

Im Rahmen der Beratungen zu der Veränderungssperre wurde zudem der Beschluss gefasst, aufgrund der Größe und Heterogenität des Plangebietes den Bebauungsplan in drei Teilbereiche aufzuteilen. Dem Bereich zwischen Mozartstraße und Klusstraße (Teilplan 1) wurde die erste Priorität der Weiterbearbeitung eingeräumt, da hier der stärkste Veränderungsdruck besteht (Anzahl der Bauanfragen).

Im Weiteren hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 29.06.2010, nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Mitte am 17.06.2010 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für den Teilplan 1 gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 09.07.- 23.07.2010, der Erörterungstermin fand am 13.07.2009 statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 26.07.- 03.09.2009 durchgeführt.

Da das Bebauungsplanverfahren für alle drei Teilbebauungspläne nicht vor Ablauf der Veränderungssperre am 05.04.2011 zu Ende geführt werden konnte, war es zur weiteren Sicherung der

verbindlichen Bauleitplanung erforderlich, die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB zu verlängern. Der entsprechende Beschluss wurde am 03.03.2011 durch den Rat der Stadt, nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Mitte am 08.02.2011 und im Stadtentwicklungsausschuss am 22.02.2011 gefasst.

Für den Teilbebauungsplan 3 wurde am 21.06.2011, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 09.06.2011 der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst.

In gleicher Sitzung war auch der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für den Teilplan 2 beabsichtigt.

Im Rahmen der Beratung der Planungsziele und Festsetzungen für den Bereich der „Schönen Aussicht“ wurde von Seiten der Bezirksvertretung Mitte die Beschlussfassung zurückgestellt und der Landschaftsbeirat sowie der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz um Stellungnahme gebeten. Der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz hat am 12.07.2011, nach vorheriger Beratung im Landschaftsbeirat beschlossen, einer mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Verschiebung der Landschaftsschutzgebietsgrenze nicht zuzustimmen.

Aufgrund dieser Beschlusslage wurde in der weiteren Bearbeitung des Teilplanes 2 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die Grenze des Landschaftsschutzgebietes zurückgenommen. Nach dieser Überarbeitung des Vorentwurfs hat der Stadtentwicklungsausschuss am 27.09.2011, nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Mitte am 15.09.2011 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für den Teilplan 2 gefasst.

Für die Teilbebauungspläne 1 und 3 ist ebenso eine Zurücknahme der Geltungsbereiche auf die Grenze des Landschaftsschutzgebietes im Rahmen der Beschlussfassung der Bebauungsplan-Entwürfe beabsichtigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zu den einzelnen Teilbebauungsplänen ergab sich die Notwendigkeit, eine umfassende schalltechnische Untersuchung aufgrund der nördlich angrenzenden Detmolder Straße als Hauptverkehrsstraße mit ihren entsprechenden Emissionen durchzuführen. Da es sich bei dem Gebiet des Gesamtbebauungsplanes um ein weitestgehend bebautes Gebiet handelt, ist die Einmessung/Höhenaufnahme sämtlicher Gebäude als Grundlage der schalltechnischen Untersuchung notwendig.

Aufgrund der Größe des Gesamtgeltungsbereiches, der bereits zu einer Aufteilung in drei Teilbebauungspläne geführt hatte, haben die vorab beschriebenen notwendigen Bestandsaufnahmen einen erheblichen und atypischen Umfang im Vergleich zu anderen Planverfahren.

Da die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes wirksam ist, können insbesondere die Planverfahren für die Teilpläne 2 und 3 nicht vor Ablauf der verlängerten Geltungsdauer abgeschlossen werden.

Wegen der o. a. besonderen Umstände i. S. d. § 17 Abs. 2 BauGB ist die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich.

Die Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre bestehen fort. Sie ist weiterhin für eine sachgerechte Planung notwendig.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der nochmalig zu verlängernden Veränderungssperre wird im Bereich des Geltungsbereiches des Teilplanes 2 entsprechend des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschuss vom 27.09.2011 auf den reduzierten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zurückgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden kann, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

1. Satzung zur nochmaligen Verlängerung der Anordnung einer Veränderungssperre
2. Abgrenzungsplan zur Veränderungssperre