

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	27.09.2012	öffentlich
Bezirksvertretung Schildesche (nur nachrichtlich)	27.09.2012	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.10.2012	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	25.10.2012	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/57.00 "Albert-Schweitzer-Straße" für das Gebiet beidseits der Albert-Schweitzer-Straße zwischen Jöllenbecker Straße, Drögestraße, Lauestraße und Carlmeyerstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Stadtbezirk Mitte
- Beschluss über Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

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.)

Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens: BV Mitte 18.11.2010, StEA 30.11.2010, Drucksache Nr. 1683/2009-2014 (BV Schildesche als Informationsvorlage 02.12.2010)

Beschluss zur ergänzenden Bürgeranhörung: BV Mitte 05.05.2011, Drucksache Nr. 2387/2009-2014

Entwurfsbeschluss: BV Mitte 15.09.2011, BV Schildesche (nur nachrichtlich) 22.09.2011, StEA 27.09.2011, Drucksache Nr. 2912/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a(3) BauGB i.V.m. § 3 (1) BauGB werden gemäß Anlage A.1 und Anlage A.2 in der Planung berücksichtigt (Ifd. Nrn. 1-7).
2. Der Stellungnahme der Anlieger an der Schloßhofstraße im Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB wird gemäß Anlage A.3.1 nicht stattgegeben (Ifd. Nr. 8).
3. Der Stellungnahme der moBiel als Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB wird gemäß Anlage A.3.2 stattgegeben (Ifd. Nr. 10).
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen geringfügigen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Anlage A.3.3 beschlossen (Ifd. Nr. 11-13).

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

5. Die Information der Verwaltung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB (Berichtigung 4/2011 „Gemischte Baufläche Albert-Schweitzer-Straße“) wird zur Kenntnis genommen
6. Der Bebauungsplan Nr. II/1/57.00 „Albert-Schweitzer-Straße“ wird mit den textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
7. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. II/1/57.00 „Albert-Schweitzer-Straße“ wird gebilligt.
8. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/1/57.00 „Albert-Schweitzer-Straße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative der Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld, als Investor veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplans durch ein externes Stadtplanungsbüro werden durch den Investor übernommen. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist geschlossen worden.

Darüber hinaus werden auch die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen, die für den Umbau des Siedlungsbestandes erforderlich sind, zu einem wesentlichen Teil durch den Investor übernommen. Der Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB ist abgeschlossen worden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung getragen werden, befreien.

Es entstehen außerdem wie bisher Folgekosten für die Grünunterhaltung bei Übernahme des Straßenbegleitgrüns in die Pflege. Die Kosten liegen in Höhe von ca. 230€ / Jahr und müssen in den städtischen Haushalt eingestellt werden.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Nach Erörterung des Plankonzepts und der planerischen Rahmenbedingungen in der Bezirksvertretung Mitte am 18.11.2010 und im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 30.11.2010 wurde der Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/57.00 gefasst. Diese Neuaufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Weiterentwicklung von Bauland im Innenbereich. Damit kann dieser Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Statt der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sollte gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage Drucksache Nr. 1638/2009-2014 dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben werden, sich über die Planung zu unterrichten und sich ggf. hierzu zu äußern. Hierzu ist eine Sammel-Stellungnahme eingegangen, die in Anlage A.1 ausgewertet wird. Aus der Bezirksvertretung Schildesche wurde darüber hinaus angeregt, trotz des Verfahrens nach § 13 a BauGB eine frühzeitige Bürgeranhörung durchzuführen. Die Empfehlung der BV Schildesche

wurde von der BV Mitte aufgegriffen. Die ergänzende Bürgeranhörung wurde somit vor der Erstellung der Vorlage zum Entwurfsbeschluss am 24.05.2011 durchgeführt. In Anlage A.2 wird das Protokoll der Versammlung beigelegt. Die den Bebauungsplan betreffenden wichtigen Fragestellungen wurden in der Anlage ausführlich erörtert. (Hinweis: Anlage A.1 und Anlage A.2 haben der BV Mitte, der BV Schildesche und dem StEA bereits im September 2011 zur Beratung vorgelegen, diese werden

zur umfassenden Information für die abschließende Abwägung und Beschlussfassung des Rates der Stadt Bielefeld beigelegt.)

Mit Anwendung des § 13a BauGB kann gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13 (3) S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Zur Vorprüfung der Umweltrelevanz und der fachlichen Belange wurde vorab im Frühjahr 2011 eine frühzeitige Beteiligung ausgewählter Fachämter der Stadt Bielefeld und der Stadtwerke Bielefeld im Sinne des § 4 (1) BauGB auf Grundlage des Nutzungsplans (Vorentwurf) durchgeführt. Die Stellungnahmen haben gezeigt, dass Vorhaben und Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt auch aus Sicht der Fachämter und aus Umweltsicht vertretbar sind. Die Ergebnisse sind weitgehend in die Planunterlagen eingeflossen. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich geworden. Gleichwohl sind die umweltbezogenen Fragestellungen grundsätzlich in der Abwägung zu beachten, die diesbezüglichen Aspekte wurden entsprechend im Planentwurf eingearbeitet.

Nach den Beratungen in der BV Mitte am 15.09.2011 und in der BV Schildesche (nachrichtlich) am 22.09.2011 wurde der Entwurfsbeschluss im StEA am 27.09.2011 gefasst. Anschließend wurde die Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB vom 28.10.2011 bis zum 28.11.2011 einschließlich durchgeführt. In Anlage A.3 werden die in der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ausgewertet.

Im Ergebnis wird nunmehr die Fassung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (1) BauGB vorgeschlagen. In Anlage C wird die nach den Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und nach der weiteren Abstimmung mit den städtischen Fachämtern sowie mit dem Vorhabenträger geringfügig geänderte Satzungsfassung des Bebauungsplans Nr. II/1/57.00 „Albert-Schweitzer-Straße“ mit Begründung beigelegt.

Der künftige Bebauungsplan Nr. II/1/57.00 überlagert den Bebauungsplan Nr. II/1/27.00 und ersetzt in seinem Geltungsbereich die alten Festsetzungen insgesamt.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. II/1/27.00 ist Mitte der 1960er Jahre aufgestellt worden und umfasste großflächig den gesamten Bereich zwischen Jöllenbecker Straße im Osten und den Schul- und Grünanlagen im Westen an der Kurt-Schumacher-Straße. Zentrale Planungsziele waren

- der für notwendig gehaltene Ausbau der Albert-Schweitzer-Straße und einer weiter südlich vorgesehenen Hauptausfallstraße als Straßenverbindung zwischen der Jöllenbecker Straße im Osten und den westlich gelegenen Ausfallstraßen nach Norden und Nordwesten,
- die Sicherung eines Baugrundstücks für den Gemeinbedarf (Berufsschule) und
- die geordnete Erschließung, Nutzung und Weiterentwicklung der Bauflächen im Plangebiet.

Das damalige übergeordnete Erschließungskonzept für den Bielefelder Nordwesten ist im Zuge der 140. FNP-Änderung im Jahr 2006 aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen worden. Die Albert-Schweitzer-Straße dient lediglich noch als Sammelstraße für das umgebende Wohnquartier, ein Weiterbau nach Westen wird nicht mehr erfolgen. Der Bebauungsplan Nr.

II/1/27.00 ist in den letzten Jahrzehnten durch eine Reihe von Beschlüssen und Planverfahren modifiziert worden.

Die Baugenossenschaft Freie Scholle eG hat ihren Verwaltungssitz an der Jöllenbecker Straße und bewirtschaftet westlich der Jöllenbecker Straße im Siedlungsgebiet Albert-Schweitzer-Straße einen umfangreichen Wohnungsbestand. In diesem Gebiet wurden insbesondere in den 1950er und 1960er Jahren Geschosswohnungsbauten und Reihenhauszeilen errichtet. In den letzten

Jahren sind jedoch aufgrund der alten Bausubstanz im Bestand umfassende Modernisierungsmaßnahmen notwendig geworden. In ganz erheblichem Maße sind auch Abriss und Neubaumaßnahmen erfolgt, da die alte Bausubstanz weder technisch-energetisch noch hinsichtlich der möglichen Wohnungszuschnitte ausreichend modernisiert werden konnte.

Nicht überplant worden war bisher der Anschluss des Bebauungsplans Nr. II/1/27.00 an die Jöllenbecker Straße. Beidseits der hier rund 25 m breiten Trasse der Albert-Schweitzer-Straße sind Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete mit drei bis fünf Vollgeschossen festgesetzt worden.

Die Baugenossenschaft plant nunmehr auch hier die Neuordnung ihres Gebäudebestands. Das Plankonzept ist Ergebnis eines mit der Stadt Bielefeld abgestimmten Wettbewerbsverfahrens, da in dieser wichtigen städtebaulichen Situation im Kreuzungsbereich Jöllenbecker Straße/Albert-Schweitzer-Straße/Apfelstraße die Entwicklung eines hochwertigen Architekturkonzepts geboten ist. Im Norden der Albert-Schweitzer-Straße sind drei Baukörper mit drei bis fünf Vollgeschossen und Betonung der Ecksituation an der Jöllenbecker Straße vorgesehen, der Gebäudebestand ist bereits abgerissen worden. Das Plankonzept orientiert sich im Grundsatz an den bisherigen Planinhalten des alten Bebauungsplans Nr. II/1/27.00, weicht aber hinsichtlich der konkreten Gebäudeanordnung und -abstände etwas hiervon ab.

Südlich der Einmündung der breit ausgebauten Albert-Schweitzer-Straße liegen neben dem Verwaltungssitz der Baugenossenschaft weitere Geschosswohnungsbauten. Dort ist eine Neuordnung zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen. Der Verwaltungssitz wird beibehalten und voraussichtlich weiter ausgebaut. Größe und Anordnung der ergänzenden neuen Wohnbebauung sind noch auszuarbeiten. Hier wurden im künftigen Bebauungsplan rahmensetzende Festsetzungen getroffen, die jeweils noch einen angemessenen Spielraum für die weitere Entwicklung bieten.

Die weitere Quartierentwicklung ist aus städtebaulicher Sicht unbedingt zu begrüßen. Zur Realisierung dieser Ziele und zur Neuordnung der überbreiten Albert-Schweitzer Straße ist gemäß § 2 (1) BauGB die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/57.00 „Albert-Schweitzer-Straße“ erforderlich. Einbezogen in die Überplanung wird der nördlich angrenzende Siedlungsbereich bis zur Drögestraße, da hier der Gebäudebestand teilweise von den alten Planfestsetzungen abweicht und um eine nachvollziehbare Abgrenzung der Bebauungsplan-Teilgebiete zu erreichen.

Die konkretisierte Abgrenzung der Wohn- und Mischgebiete im Plangebiet weicht in geringem Maße von den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ab. Der Flächennutzungsplan wird ergänzend zum Bebauungsplan-Verfahren im Sinne des § 13a(2) Nr. 2 BauGB berichtigt. In Anlage B wird die erarbeitete Änderungsfassung beigelegt.

Kähler
Erster Beigeordneter

Bielefeld, den

Inhaltsübersicht der Vorlage

Finanzielle Auswirkungen

Begründung zum Beschlussvorschlag

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Anlagen:

A	<p>Bebauungsplan Nr. II/1/57.00 „Albert-Schweitzer-Straße“</p> <p>A.1 Ergebnis und Auswertung der frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 13a(3) BauGB</p> <p>A.2 Protokoll des ergänzenden frühzeitigen Unterrichtungs- und Erörterungstermins zum Bebauungsplan Nr. II/1/57.00 vom 24.05.2011</p> <p>A.3 Auswertung der Entwurfs offenlage gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB</p>
B	<p>Information über die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 4/2011 „Gemischte Baufläche Albert-Schweitzer-Straße“)</p> <p>- Übersichtspläne, Planzeichnung und Erläuterungstext</p>
C	<p>Bebauungsplan Nr. II/1/57.00 „Albert-Schweitzer-Straße“, Satzung</p> <p>- Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen</p> <p>- Begründung</p> <p>- Anlage zur Begründung: Artenschutzprüfung (ASP) zum B-Plan Nr. II/1/57.00 „Albert-Schweitzer-Straße“, Büro für Landschaftsplanung Lutermann, Rietberg, April 2011</p>