

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	08.11.2012	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	20.11.2012	öffentlich
<b>Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)</b>		
<p><b>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 "Wohngebiet Lessingstraße" - Teilplan 1 für das Gebiet Detmolder Straße, Mozartstraße, Promenade und Klusstraße und 213. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gemischte Baufläche Detmolder Straße"</b>  <b>Stadtbezirk Mitte</b>  <b>- Entwurfsbeschlüsse -</b>  <b>Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB</b></p>		
<b>Betroffene Produktgruppe</b>		
11 09 02 Teilräumliche Planung		
<b>Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen</b>		
./.		
<b>Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan</b>		
/.		
<b>Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)</b>		
<p>Aufstellungsbeschluss:  Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss, 17.12.2002. TOP 16a, Drucks. Nr. 2004/6505</p> <p>Genehmigung des Dringlichkeitsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes:  BV Mitte, 09.01.2003, TOP 5, Drucks. 2004/6534</p> <p>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</p> <p>Aufteilung der Geltungsbereiche:  BV Mitte, 17.09.2009, TOP 9, Drucks. Nr. 7346/2004-2009; Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss, 29.09.2009, TOP 14</p> <p>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 19</p> <p>Erlass einer nochmaligen Verlängerung der Veränderungssperre:  BV Mitte, 09.02.2012, TOP 10, Drucks. Nr. 3573/2009-2014; Stadtentwicklungsausschuss; 21.02.2012, TOP 20.1; Rat der Stadt Bielefeld, 01.03.2012, TOP 14</p>		
<b>Beschlussvorschlag:</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die 213. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemischte Baufläche Detmolder Straße“ wird mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf beschlossen.</li> <li>2. Der Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 1 wird mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf beschlossen.</li> <li>3. Der Entwurf der 213. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 sind für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.</li> </ol>		

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

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld bearbeitet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch die Stadt Bielefeld. Die Umweltprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird ebenfalls von dem Stadtplanungsbüro übernommen. Die Kosten trägt die Stadt Bielefeld.

Parallel zur Entwurfserstellung ist zur ersten Abschätzung der Erheblichkeit geplanter Eingriffe für die sog. planungsrelevanten Arten eine Artenschutzprüfung (ASP) für das gesamte Plangebiet, d.h. für die Teilpläne 1 - 3 des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“, durchgeführt worden. Die anfallenden Kosten werden ebenfalls von der Stadt Bielefeld übernommen.

Weitere Kosten für die Stadt Bielefeld sind nach derzeitigem Sachstand nicht erkennbar.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Zu 1.

Ziel der 213. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 die Planungsgrundlagen für eine angemessene und bestandsorientierte Weiterentwicklung des Wohngebiets Lessingstraße zu schaffen und die Art der Bodennutzung an heutige städtebauliche Ziele und Gegebenheiten anzupassen. In dem zentralen und sehr gut erschlossenen Bereich entlang der Detmolder Straße sind bereits gemischte Nutzungsansätze vorhanden. Zur Belebung und Attraktivierung des Straßenzugs sowohl als Arbeits- und Wohnstandort aber auch zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung sollen die gemischten Nutzungsansätze gestärkt werden. Die bislang als Wohnbauflächen dargestellten Flächen sollen daher im Zuge der 213. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Zielstellung angepasst und künftig als Gemischte Bauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen sind keine ggf. abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen, die das Planungsziel zur Änderung des Flächennutzungsplanes in Frage stellen. Zur Entwurfsauslegung werden die Planunterlagen überprüft und soweit erforderlich angepasst.

Zu 2:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat im Jahr 2002 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ für das gesamte Gebiet zwischen Detmolder Straße, Mozartstraße, Promenade und Spiegelstraße aufzustellen. Die Struktur der Bebauung ist gekennzeichnet durch eine straßenbegleitende, oft villenartige Einzelhausbebauung in offener Bauweise mit zwei bis drei Geschossen (bergseitig gemessen). Charakteristisch sind der für die innenstadtnahe Lage großzügige Zuschnitt der Grundstücke und Wohneinheiten. Aufgrund der besonderen Topographie des Plangebietes am Nordosthang des Teutoburger Waldes ist die Dachlandschaft mit überwiegend Walm- und Satteldächern weithin sichtbar und prägend.

Durch Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 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 Plangebietes getroffen werden. Planungsziel ist die Erhaltung insbesondere der vorhandenen innenstadtnahen, hochwertigen Wohngebietsstrukturen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche. Neu- und Umbauten sollen sich in ihrer Qualität und Kubatur an der villenartigen Einzelhausbebauung des Gebäudebestands orientieren. Gleichzeitig sind die Qualitäten des Freiraums und des Grünbestandes, der sich an der südwestlichen Grenze

des Plangebietes mit dem Kammzug des Teutoburger Waldes in Richtung Sparrenburg anschließt, soweit möglich auch im Rahmen des Bebauungsplanes zu schützen.

Im Jahr 2009 wurde der Beschluss gefasst, aufgrund der Größe des Plangebietes den Bebauungsplan in drei Teilbereiche aufzuteilen. Dem Bereich zwischen Mozartstraße und Klusstraße wurde erste Priorität bei der Weiterbearbeitung eingeräumt, da hier der stärkste Veränderungsdruck besteht (Anzahl der Bauanfragen). Dieser Teilplan 1 umfasste ursprünglich einen Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 12,30 ha.

Im Juni 2010 haben die Bezirksvertretung Mitte und der Stadtentwicklungsausschuss den Bebauungsplanvorentwurf des Teilplanes 1 beraten und die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, parallel zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 (3) BauGB die 213. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld zur Darstellung einer gemischten Baufläche an der Detmolder Straße einzuleiten (Drucksachen-Nr. 1040/2009-2014).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch einen Unterrichts- und Erörterungstermin am 13.07.2010 im Großen Saal des ehemaligen Kreishauses August-Bebel-Straße 92 sowie durch die anschließende Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben sowie die Möglichkeit der Online-Beteiligung im Internet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB parallel um Stellungnahme gebeten.

Entsprechend der Ergebnisse aus den Teilnahmeverfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wurden die Vorgaben des Bebauungsplanes zum Entwurfsbeschluss überprüft, die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten wurden soweit erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet. Insbesondere die (geringfügigen) Nachverdichtungsmöglichkeiten und die entsprechenden überbaubaren Flächen wurden nochmals hinsichtlich der unterschiedlichen fachlichen Belange, des bestehenden privaten Bedarfs und der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung überprüft. Ebenso wurden die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) bei der Entwurfserstellung zu Grunde gelegt. Der Geltungsbereich wurde in Abstimmung mit den Fachämtern angepasst. Die Flächen des Landschaftsschutzgebietes entlang der Promenade wurden aus dem Geltungsbereich entlassen. Der Teilplan 1 des Bebauungsplanes umfasst nunmehr einen Geltungsbereich mit einer Größe von knapp 10 ha.

Darüber hinaus wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Entwurf überarbeitet. U.a. aufgrund der erfolgten Einmessung von Gebäuden und Gehölzbeständen sowie basierend auf den Ergebnissen der zwischenzeitlich erfolgenden Aufstellungsverfahren für die Teilpläne 2 und 3 des Bebauungsplanes wurden die Vorgaben des Bebauungsplanes - Teilplan 1 hinsichtlich der Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung der Gebäude und zur Baugestaltung etc. konkretisiert. Zudem wurde der gemeinsame Umweltbericht für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/55.00 - Teilplan 1 und die 213. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt.

Zu 3)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB sollen für den Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ -

Teilplan 1 und die 213. Flächennutzungsplanänderung „Gemischte Baufläche Detmolder Straße“ durchgeführt werden.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

*Hinweis: Der Entwurf des Nutzungsplanes wird den Fraktionen ergänzend als Farbkarte im Originalmaßstab 1:1.000 zur Beratung zur Verfügung gestellt.*

**Anlagen:**

<b>A</b>	<p><b>213. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemischte Baufläche Detmolder Straße“</b></p> <p><b>Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 1</b></p> <p>– Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB</p> <p>Planungsstand: Entwurf November 2012</p>
<b>B</b>	<p><b>213. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemischte Baufläche Detmolder Straße“</b></p> <p>– Entwurf – Begründung</p> <p>Planungsstand: Entwurf November 2012</p>
<b>C</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 1</b></p> <p>– Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen – Begründung</p> <p>Planungsstand: Entwurf November 2012</p>

<b>D</b>	<b>213. Änderung des Flächennutzungsplans „Gemischte Baufläche Detmolder Straße“ und Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 1</b>  – Umweltbericht  Planungsstand: Entwurf November 2012
----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------