

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	09.09.2010	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	14.09.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III/1/01.15 (frühere Bezeichnung D 1 x = 24. Änderung und Ergänzung des Durchführungsplans für das Teilneuordnungsgebiet A) für das Teilgebiet zwischen Artur-Ladebeck-Straße, Gadderbaumer Straße, Mühlendamm und 360 °-Haus

**- Stadtbezirk Mitte -
Entwurfsbeschluss**

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

Aufstellungsbeschluss:

Bezirksvertretung Mitte, 17.06.2010, TOP 10, Stadtentwicklungsausschuss, 29.06.2010, TOP 18, Drucksachen-Nr. 1089/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/1/01.15 wird gegenüber dem Einleitungsbeschluss vom 29.06.2010 im Bereich des Mühlendamms um eine Teilfläche des Flurstücks 451 geringfügig erweitert. Für die genaue Abgrenzung des Aufhebungsgebiets ist die in Anlage A Abgrenzungsplan („Blaue Linien-Plan“) eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereichs verbindlich.
2. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/1/01.15 wird mit Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf beschlossen.
3. Der Entwurf der Teilaufhebung ist öffentlich auszulegen. Die Offenlegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Parallel hierzu sind die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die Weiterbearbeitung des Aufhebungsverfahrens erfolgt durch ein externes Planungsbüro, die Beauftragung für die Teilaufhebung des Bebauungsplans ist erfolgt. Die Kosten für das Planverfahren sollen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger für das geplante Bürogebäude aufgeteilt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine weiteren Fachgutachten im Hinblick auf die Umweltprüfung erforderlich.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. III/1/01.15 ist die Straßenparzelle mit der Flurstücksnummer 451 teilweise in den Geltungsbereich einbezogen worden. Zur Klarstellung und um „Restflächen“ zu vermeiden, die nach der Teilaufhebung weiterhin von den Festsetzungen des Bebauungsplans erfasst werden, wird vorgeschlagen, die südliche Grenze des Teilaufhebungsbereichs an die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. III/1/01.15 anzupassen. Für die genaue Grenze des Aufhebungsgebiets ist die in Anlage B Abgrenzungsplan („Blaue Linien-Plan“) eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereichs verbindlich.

Zu 2. und 3.

Der Bebauungsplan Nr. III/1/01.15 ist am 01.10.1960 und die 1. Änderung am 06.07.1968 in Kraft getreten. Danach ist in diesem Bereich ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO 1962 festgesetzt. Die Erschließung sollte über die Gadderbaumer Straße erfolgen, was auch heute so gegeben ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan soll für das zwischen Artur-Ladebeck-Straße, Gadderbaumer Straße, Mühlendamm und 360°-Haus gelegene, ca. 0,4 ha große Teilgebiet gemäß den §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgehoben werden (Teilaufhebung).

Wesentlicher Anlass für die Einleitung des Aufhebungsverfahrens ist ein Neubauvorhaben in einem Teilbereich des Aufhebungsgebiets. Dieses wurde bereits in der Sitzung der Bezirksvertretung Mitte am 15.04.2010 und im StEA am 27.04.2010 in den nichtöffentlichen Teilen vorgestellt und stößt auf mehrheitliche Zustimmung. Demzufolge wird die Errichtung eines Gebäudes mit maximal sieben Geschossen angestrebt. Es ist städtebauliche Zielvorstellung der Stadt Bielefeld, für die Flächen zwischen Artur-Ladebeck-Straße und Gadderbaumer Straße eine standortadäquate bauliche Nutzung zu ermöglichen, die der exponierten Lage im Stadtgebiet entspricht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt eine Bebauung mit entsprechender baulicher Ausnutzung und Geschossigkeit nicht zu. Die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Erteilung einer Baugenehmigung werden kritisch gesehen. Darüber hinaus entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht der Bestandssituation (die Gebäude sind in ihrer Grundfläche größer und verfügen über ein Vollgeschoss mehr bzw. über ein Staffelgeschoss). Während die Gebäude östlich der Gadderbaumer Straße in Art und Maß der baulichen Nutzung mit den Festsetzungen des Ursprungsplans weitestgehend übereinstimmen, ist der Ursprungsplan für das Aufhebungsgebiet insgesamt nicht mehr in der Lage, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und zu steuern.

Eine Änderung oder Neuaufstellung des Bebauungsplans für diesen Bereich ist nicht erforderlich, da hier die planersetzende Vorschrift des § 34 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung ausreicht. Das Aufhebungsgebiet ist überwiegend bebaut und fast vollständig versiegelt. Lediglich ein unbebautes Grundstück ist vorzufinden, das einer ergänzenden baulichen Nutzung zugeführt werden kann. Die Umgebungsbebauung wirkt prägend im Hinblick auf Art und

Maß der baulichen Nutzung. Der Teilbereich zwischen Artur-Ladebeck-Straße, Gadderbaumer Straße, Mühlendamm und 360°-Haus soll daher aufgehoben und künftig planungsrechtlich im Sinne des § 34 BauGB beurteilt werden. Auf die entsprechende Beratungsvorlage der Sitzung der Bezirksvertretung und des Stadtentwicklungsausschusses mit der Drucksachen-Nr. 1089/2009-2014 wird verwiesen.

Das vorgeschlagene Vorhaben wird sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach überbaubarer Grundstücksfläche und Bauweise in die Umgebung einfügen. Das Aufhebungsgebiet und seine Umgebung sind durch kerngebietstypische Betriebe und Nutzungen geprägt, die im Aufhebungsbereich von Läden in den Erdgeschosszonen über Büros und Dienstleister bis zu Arztpraxen reichen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird das geplante Bürohaus zwischen dem 9-geschossigen 360°-Haus und dem 5-geschossigen Tick-Gebäude vermitteln. Das Neubauvorhaben entspricht mit seiner fast vollständigen Versiegelung und einer geplanten hohen Ausnutzung des Grundstücks ebenfalls einem Kerngebiet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind bislang keine wesentlichen Anregungen und Hinweise eingegangen. Im Ergebnis wird erwartet, dass die Aufhebungsplanung keine ggf. erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltbelange haben wird. Gesonderte Fachgutachten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Es wird empfohlen, die Teilaufhebung als Entwurf zu beschließen und die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A	Bebauungsplans Nr. III/1/01.15 Teilaufhebung für das Teilgebiet zwischen Artur-Ladebeck-Straße, Gadderbaumer Straße, Mühlendamm und 360°-Haus - Übersichtspläne und Planzeichnung - Begründung zum Entwurf Planungsstand: Entwurf September 2010
B	Bebauungsplan Nr. III/1/01.15 Teilaufhebung für das Teilgebiet zwischen Artur-Ladebeck-Straße, Gadderbaumer Straße, Mühlendamm und 360°-Haus - Umweltbericht Planungsstand: Entwurf September 2010