

Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium | Sitzung am | Beratung |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Bezirksvertretung Mitte | 29.11.2012 | öffentlich |
| Stadtentwicklungsausschuss | 11.12.2012 | öffentlich |

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 "Leibnizstraße" für das Gebiet südlich der Leibnizstraße, westlich der Straße Eckernkamp, nördlich der Bahnlinie Bielefeld-Lage und östlich der Straße Am Stadtholz sowie 221. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnen und Gewerbe südlich der Leibnizstraße" im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB - Stadtbezirk Mitte -

Entwurfsbeschlüsse

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

./.

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Etat der Stadtentwässerung: ca. 145.000 € für den Bau der Kanalisation und jährlich ca. 2.000 € für die Unterhaltung

Etat des ISB: Einnahmen aus Grundstücksverkauf

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

BV Mitte: 08.05.2000; UStA 16.05.2000

Aufstellungsbeschluss

BV Mitte 07.07.2011 - TOP 15 – Drucks. 2766/2009-2014, StEA 19.07.2011 - TOP 20.1- Drucks. 2766/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 19.07.2011 im Osten bis zur Straße Eckernkamp verkleinert. Für die genaue Abgrenzung ist die Eintragung im Nutzungsplan im Maßstab 1:1.000 verbindlich.
2. Der Bebauungsplan Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ für das Gebiet südlich der Leibnizstraße, westlich der Straße Eckernkamp, nördlich der Bahnlinie Bielefeld-Lage und östlich der Straße Am Stadtholz wird gemäß §§ 2 und 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Text und der Begründung sowie dem Umweltbericht als Entwurf beschlossen.

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

3. Die 221. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnen und Gewerbe südlich der Leibnizstraße" wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB mit Begründung und Umweltbericht als Entwurf beschlossen.
4. Der Bebauungsplanentwurf sowie der Entwurf der 221. Änderung des Flächennutzungsplanes sind mit den Begründungen sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
5. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie zur 221. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich Erschließungskosten für den Bau einer Trennkanalisation in der Leibnizstraße in Höhe von ca. EUR 145.000,- Kosten. Für die Unterhaltung der geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen der Stadt Bielefeld jährliche Kosten in Höhe von ca. EUR 2.000,00.

Bei der Stadt entstehen Einnahmen durch den Verkauf einer ca. 700m² großen Teilfläche der Grundstücksflächen der Leibnizstraße (Teilflächen auf der Südseite der Straße entlang des geplanten Gewerbe- und Mischgebietes).

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Die aus dem Projekt resultierenden Maßnahmen zur sozialen und technischen Infrastruktur gehen ebenfalls zu Lasten der privaten Projektentwicklung. Entsprechende vertragliche Regelungen sollen bis zum Satzungsbeschluss in einem Erschließungsvertrag getroffen werden.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hatte am 16.05.2000 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 08.05.2000 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Fachhochschule“ sowie zur 164. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Ziel war es danach unter anderem, den Standort der Fachhochschule sowie mögliche Erweiterungen einschließlich der Entwicklung eines Stadtteilparkes mit Spiel- und Sportnutzungen planungsrechtlich zu sichern. Ebenso sollten Wohnnutzungen in nördlicher Verlängerung der Straße Eckernkamp ermöglicht werden.

Die bisherige Zielsetzung soll zukünftig nicht mehr weiter verfolgt werden, da die Fachhochschule zukünftig an den „Hochschulcampus“ im Stadtbezirk Dornberg verlagert werden soll.

Aus diesem Grunde wurden die bisherigen Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplan sowie zur FNP-Änderung aufgehoben.

In der Zwischenzeit wurden die derzeit leer stehenden Gebäudeteile des im Plangebiet vorhandenen ehemaligen Kasernengebäudes einschließlich der Freiflächen östlich des Gebäudes - in denen noch ehemalige Kfz-Bereiche der Kaserne gelegen waren – an einen Investor verkauft. Nach Aufgabe der öffentlichen Nutzungen sollen die weiteren Teile des Objektes ebenfalls veräußert und umgenutzt werden. Die leer stehenden Gebäudeteile wurden zwischenzeitlich

durch den Investor zum Projekt „Lenkwerk“ umgenutzt. Kurz- bis mittelfristig sollen die Freiflächen der ehemaligen Richmond-Kaserne für gewerbliche Zwecke bzw. Wohnbauzwecke umgenutzt

werden. Ebenso sollen mittelfristig die baulichen Anlagen der Fachhochschule zu gewerblichen Zwecken umgenutzt werden.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Bereich Gewerbe- und Industriegebiet fest. Der angrenzende Bereich zwischen Eckernkamp und Hakenort ist als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Gemeinbedarfsfläche dar.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung der ehemaligen Richmond-Kaserne geschaffen. Die vorhandene Wohnbebauung zwischen Eckernkamp und Hakenort war zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes in den Geltungsbereich der Neuaufstellung einbezogen worden, um die planungsrechtlichen Grundlagen der tatsächlichen derzeitigen Nutzung anzupassen und in diesem Bereich eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden (221.Änderung).

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie der Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für beide Bauleitpläne wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte - am 19.07.2011 gefasst.

Im Rahmen des Beschlusses wurden ebenfalls der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung beschlossen.

Im September 2011 erfolgte daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt in der Zeit vom 12.09.2011 bis zum 30.09.2011 eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 20.09.2011 ein Unterrichts- und Erörterungstermin. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Seitens einer von der Planung betroffenen Grundstückseigentümerin – auf deren Grundstücksflächen zunächst Baurechte für zusätzliche Wohnungsbauvorhaben geschaffen werden sollten - wurde im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bekundet, dass ihre Flächen für die Gesamterschließung des Plangebietes sowie für soziale Infrastrukturmaßnahmen nicht mehr zur Verfügung stehen. Des Weiteren bekundete sie, dass sie an einer Umsetzung einer Planung aktuell nicht interessiert sei.

Aus diesem Grunde soll der Bebauungsplan auf die Flächen reduziert werden, für den derzeit eine Umsetzungsabsicht und -möglichkeit besteht (siehe Übersichtsplan). Die Überplanung des übrigen Bereiches soll ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines gesonderten Planverfahrens erfolgen. Für die Bestandsbebauung zwischen den Straßen Eckernkamp und Hakenort bestehen zudem Baurechte.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung soll - wie zum Aufstellungsbeschluss dargelegt – in seiner Abgrenzung verbleiben (vgl. Anlage B).

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurden die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung erarbeitet. Ebenso wurden die Umweltprüfungen sowie die Artenschutzprüfung durchgeführt und jeweils Umweltberichte zu den Bauleitplanungen erarbeitet.

Die Bauleitpläne sind nunmehr als Entwürfe zu beschließen und für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage

| | |
|----------|--|
| A | <p>Auswertung der Beteiligungsverfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> –Bebauungsplan Vorentwurf - Gestaltungsplan –Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange –Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung |
| B | <p>221. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen und Gewerbe südlich der Leibnizstraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> –Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Legende –Begründung |
| C | <p>Umweltbericht zur 221. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen und Gewerbe südlich der Leibnizstraße“, Bielefeld</p> |
| D | <p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Entwurf – Gestaltungsplan - Bebauungsplan Entwurf – Nutzungsplan - Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise |
| E | <p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> –Begründung |
| F | <p>Umweltbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“, Bielefeld</p> |
| G | <p>Artenschutzprüfung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“, Bielefeld sowie Zusatzgutachten für die Baumreihe südlich der Leibnizstraße und für Nebengebäude</p> |
| H | <p>Checkliste für energieeffiziente Siedlungen in Bielefeld</p> |

