

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	14.11.2013	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	03.12.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 "Leibnizstraße" für das Gebiet südlich der Leibnizstraße, westlich der Straße Hakenort, 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 -**

Erneute Entwurfsbeschlüsse

Beschlüsse zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planrechts

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Etat der Stadtentwässerung: ca. 615.000 € für den Bau der Kanalisation und jährlich ca. 5.000 € 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

Entwurfsbeschluss

BV Mitte 29.11.2012 - TOP 12 – Drucks. 4920/2009-2014, StEA 11.12.2012 - TOP 17.1 Drucks. 4920/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. 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 erneut als Entwurf beschlossen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Die 221. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnen und Gewerbe südlich der Leibnizstraße" wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB mit Begründung und Umweltbericht erneut als Entwurf beschlossen.
3. 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.
4. 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:

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht. Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen liegen nach einer überschlägigen Kostenschätzung bei etwa 410.000,- € (ohne Bauverwaltungskosten). Für die Unterhaltung der Anlagen ist mit jährlich etwa 3.000,- € Kosten zu rechnen. Für die beabsichtigte Übernahme des vorhandenen Stauraumkanals in der Straße am Lenkwerk durch die Stadt Bielefeld, fallen voraussichtlich Kosten von ca. 60.000,-€ an. Für die äußere Erschließung in der Leibnizstraße fallen voraussichtlich 145.000,- € an und sind jährliche Folgekosten von ca. 2.000,- € zu erwarten.

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

Für die durch die Planung hervorgerufene erforderliche Aufwertung des Kinderspielplatzes in der Brehmstraße fallen Kosten von 48.200,- € an.

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. Darunter fällt auch die Kostenübernahme für die Aufwertung des Kinderspielplatzes in der Brehmstraße. Entsprechende vertragliche Regelungen sollen bis zum Satzungsbeschluss 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 sollte der Bebauungsplan auf die Flächen reduziert werden, für den seinerzeit eine Umsetzungsabsicht und -möglichkeit bestand. Die Überplanung des übrigen Bereiches sollte 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 sollte - wie zum Aufstellungsbeschluss dargelegt – in seiner Abgrenzung verbleiben.

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. Der Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan sowie für die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Beschluss Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB für beide Bauleitpläne wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte - am 11.12.2012 gefasst. Die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne erfolgte im Zeitraum vom 18.01.-18.02.2013. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Nachgang der Beteiligungsverfahren wurde durch den Investor der Wunsch geäußert, das bisherige Nutzungskonzept des Bebauungsplanentwurfes zu modifizieren, um auf eine sich ändernde Nachfrage am Markt nach Büro- und Gewerbeflächen reagieren zu können. Der Standort hat sich zwischenzeitlich insbesondere im Bereich der Büronutzungen etabliert, was durch eine Vielzahl von Nachfragen belegt wird. Der Standort profitiert durch das attraktive Nebeneinander mit dem Projekt „Lenkwerk“ sowie den Annexnutzungen aber auch durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit. Neben der Ausweitung der Büronutzungen soll ggf. der Nutzungsmix durch Ansiedlung eines Hotelbetriebes ergänzt werden.

Dennoch soll der grundsätzlich beabsichtigte Nutzungsmix durch die Sondergebietsnutzungen, gewerblichen Nutzungen, und Wohnen im Gebiet im Wesentlichen weiter verwirklicht werden. Die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes werden in die gesamtstädtebauliche Konzeption, wie vorliegend, eingearbeitet.

Die Umsetzung dieser geänderten konzeptionellen Anforderungen bedingen eine Änderung der Gebietsfestsetzungen innerhalb des Plangebietes, wobei hiervon im Wesentlichen der Bereich östlich des Lenkwerk betroffen ist. Die Planung sieht vor, hier eine Abstufung von eingeschränkter gewerblicher Nutzung, Mischgebietsnutzung bis hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet festzusetzen, um zum einen die Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen und zum anderen einen städtebaulich sinnvollen und sensiblen Übergang der östlich des Plangebietes vorhandenen Nutzungen zu schaffen.

Gemäß § 4a (3) BauGB ist es daher notwendig, den Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in den geänderten Fassungen erneut als Entwurf zu beschließen und die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB erneut durchzuführen, um den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut die Möglichkeit der Beteiligung zu dem neuen Planungskonzept zu geben.

Für den Bereich südlich der Leibnizstraße zwischen den Straßen Hakenort und Eckernkamp, welcher auch Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung aber nicht des vorliegenden Bebauungsplanes ist, ist beabsichtigt zu einem späteren Zeitpunkt in einem weiteren Teilplan die städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Angedacht ist hier eine Nutzung, welche dem Charakter des Mischgebietes entspricht.

Da es keine unmittelbaren funktionalen oder auch technischen Verknüpfungen zwischen den beiden Planbereichen gibt, soll die Planung in einem separaten Verfahren erfolgen.

Die Bauleitpläne sind nunmehr erneut als Entwürfe zu beschließen und für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ebenso sind die Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB erneut durchzuführen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage

A1	Bebauungsplan – Fassung 1. Entwurf –Bebauungsplan Entwurf – Gestaltungsplan –Bebauungsplan Entwurf – Nutzungsplan
B	221. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen und Gewerbe südlich der Leibnizstraße“ –Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Legende –Begründung
C	Umweltbericht zur 221. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen und Gewerbe südlich der Leibnizstraße“, Bielefeld
D	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ - Bebauungsplan 2. Entwurf – Gestaltungsplan - Bebauungsplan 2. Entwurf – Nutzungsplan - Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
E	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ –Begründung
F	Umweltbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“, Bielefeld
G	Artenschutzprüfung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“, Bielefeld sowie Zusatzgutachten für die Baumreihe südlich der Leibnizstraße und für Nebengebäude
H	Checkliste für energieeffiziente Siedlungen in Bielefeld

