

Beschlussvorlage der Verwaltung Nachtragsvorlage

Diese Vorlage

ersetzt die Ursprungsvorlage.

ergänzt die Ursprungsvorlage.

Gremium	Sitzung am	Beratung
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 -

**Erneuter Entwurfsbeschluss Bebauungsplan
Erneuter Entwurfsbeschluss Flächennutzungsplan
Beschluss zur Durchführung der Bürgerbeteiligung**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planrechts

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Erneuter Entwurfsbeschluss:

BV Mitte 14.11.2013 - TOP 13 – Drucks. : 6430/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Die ergänzenden Ausführungen der Verwaltung zu den in der Sitzung der BV Mitte vom 14.11.2013 unter Ziffer 5 und 6 gefassten Beschlüsse werden zur Kenntnis genommen.
2. Die planungsrechtliche Umsetzung des Teilplan 2 soll über das geplante eigenständige B-Plan Verfahren Nr. III / 3 / 25.02 „Bebauung am Hakenort“ erfolgen.
3. Der Änderung der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplanentwurf III/3/25.01 „Leibnizstraße“ bezgl. Der Gebäudehöhe im GE(N) wird zugestimmt.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die anfallenden Kosten im Rahmen der geplanten Aufstellung des B-Planes Nr. III / 3 / 25.02 sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die BV Mitte hat in ihrer Sitzung am 14.11.2013 über den erneuten Entwurfsbeschluss 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, den erneuten Entwurfsbeschluss der 221. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnen und Gewerbe südlich der Leibnizstraße" im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB sowie den Beschluss zur Durchführung der Bürgerbeteiligung beraten.

Hierbei wurde seitens der BV Mitte Fragen bezüglich der städtebaulichen Einfügung der geplanten Nutzungen in Bezug auf den östlich angrenzenden Bestand gestellt. Ebenso wurde die unterschiedliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung erörtert.

Die Verwaltung führte in Bezug auf die Einfügung der Planung aus, dass für die angrenzenden Flächen ein Entwurfsbeschluss für einen Teilplan 2 in Vorbereitung sei, dessen Planungsziele den politischen Gremien in Kürze zur Beratung vorgelegt werden würden.

Im Ergebnis der Debatte wurde die Beschlussvorlage der Verwaltung um zwei ergänzende Punkte erweitert und einstimmig beschlossen:

- 5. Die Grenzen des Bebauungsplangebietes und des Flächennutzungsplanes sind gleich zu setzen.**
- 6. Im Rahmen der Offenlage ist explizit darauf hinzuweisen, dass ein Teilplan 2 in Vorbereitung ist, dessen Ziele und Zwecke unter Berücksichtigung der östlich angrenzenden Bebauung im weiteren Verfahren zu spezifizieren sind.**

Stellungnahme der Verwaltung**Zu 1. und 2)**

Die Abgrenzung der 221. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 25.01 „Leibnizstraße“ zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 19.07.2011 (vgl. Drucksachennummer 2766/2009-2014).

Im Zuge des weiteren B-Planverfahrens hatte die Verwaltung zum ersten Entwurfsbeschluss vorgeschlagen, den Geltungsbereich des B-Planes auf den Bereich zu reduzieren, für den ein dringendes Investitionsinteresse und die Möglichkeit einer zügigen Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen bestand. Das Änderungsverfahren für den FNP sollte für den gesamten Bereich fortgeführt werden.

In der einstimmig angenommenen Beschlussvorlage zum ersten Entwurf am 11.12.2012 (vgl. Drucksachennummer 4920/2009-2014) heißt es dazu:

„Seitens einer von der Planung betroffenen Grundstückeigentümerin – aus 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).“

Zum Zeitpunkt des ersten Entwurfs waren der Verwaltung danach keine konkreten Bauabsichten für den zweiten Teilplan bekannt. So wurde darauf abgestellt, das Verfahren für diesen Bereich dann fortzuführen, wenn konkrete Neubauabsichten geäußert werden.

Inzwischen wurden der Verwaltung mündlich erste Bebauungskonzepte vorgestellt, die im weiteren Verfahren seitens des Vorhabenträgers zu konkretisieren sind.

Empfehlung:

Die Verwaltung empfiehlt, den Änderungsbereich der 221. Flächennutzungsplanänderung in seinen dargestellten Grenzen zu belassen.

Des Weiteren empfiehlt sie, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, eine Aufteilung in zwei selbständige Teilpläne (vgl. Anlage 1). Der erste Teilplan wird weiterhin unter der Bezeichnung III/3/ 25.01 „Leibnizstraße“ geführt – der zweite Teilplan bekommt den Arbeitstitel „Bebauung am Hakenort“ und wird unter der Bebauungsplannummer III/ 3/ 25.02 zeitnah weitergeführt.

Wie der Anlage 1 zu entnehmen, erstreckt sich der mögliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/ 25.02 „Bebauung am Hakenort“ in Nord-Süd-Ausdehnung zwischen den Straßen Hakenort und dem „Lenkwerkquartier“.

Der Bebauungsplan Nr. III/ 3/ 25.00 wurde am 01.07.1961 rechtskräftig und stellt auf die Bielefelder Bauordnung von 1960 ab. Für den oben benannten Bereich ist hier überwiegend ein „gemischtes Wohngebiet“ festgesetzt.

Bei einer Übertragung dieses Nutzungstypes in den aktuell gültigen Nutzungskatalog der BauNVO von 1990 läge ein „gemischtes Wohngebiet“ von seiner Definition her zwischen einem Mischgebiet (MI) und einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Der angestrebte zukünftige Nutzungstyp wird sich, unter Beachtung der investorenseits angestrebten Nutzung und eines noch zu erstellenden schalltechnischen Gutachtens, zwischen einem Mischgebiet und einem Allgemeinen Wohngebiet definieren.

Ziel des zweiten Teilplanes (*im Folgenden „III/3/25.02 – Bebauung am Hakenort“*) sollte zum einen die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen, die Planrechtschaffung für mögliche Nutzungen auf den noch unbebauten Grundstücken sowie die planungsrechtliche Übernahme von planabweichender baulichen Umsetzung sein.

Letzteres bezieht sich auf die Festsetzung einer Verbindung der Straße Eckernkamp zum Hakenort, von welcher in den 1990er Jahren, zugunsten einer Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern, befreit worden ist

Für den baulich nicht genutzten Teil südlich der Leibnizstraße wurden seitens eines Investors erste Investitionsabsichten vorgetragen, die im Weiteren mit den Planungszielen für den Gesamtbereich abzustimmen und zu konkretisieren sind.

Aus Sicht der Verwaltung wäre hier in Fortführung der bestehenden Bebauung an der Straße Eckernkamp eine 2-3-geschossige Bebauung mit einer anzustrebenden max. Gebäudehöhe von 14,0 m in Nord-Süd-Orientierung anzustreben (*vgl. Anlage 2*).

Hierdurch würde ein städtebaulich sinnvoller Übergang ausgehend vom Lenkwerk und den östlich angrenzenden Nutzungen bis hin zur bestehenden Bebauung an der Straße Hakenort geschaffen werden (*vgl. Anlage 3*).

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan Nr. III/ 3/ 25.02 in Abstimmung mit dem potentiellen Vorhabenträger zeitnah weiterzuführen.

Fazit:

Durch die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 "Bebauung am Hakenort" wird zu einem späteren Zeitpunkt die Kongruenz der Geltungsbereiche Flächennutzungsplan und verbindliche Bauleitplanung hergestellt.

Die Verwaltung empfiehlt, im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes Nr. III/ 3/ 25.01 „Leibnizstraße“ die Anlagen dieser Ergänzungsvorlage zur Erläuterung der beabsichtigten Planung mit auszulegen.

Zu 3.)

Der Vorhabenträger für den Bebauungsplan Nr. III/3/25.01 hat im Übrigen signalisiert, im östlichen GE(N)- Baufeld für das geplante Hotel nur eine max. Gebäudehöhe von 14,00 m auszunutzen. Der Nutzungsplan ist entsprechend angepasst worden. Ein Auszug des Nutzungsplanes ist der Anlage 4 zu entnehmen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen**1**

Darstellung der Geltungsbereiche für die Bebauungspläne Nr. III/3/25.01 und III/3/25.02

2

Darstellung einer möglichen Bebauung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/ 3 / 25.02

– Vorentwurf

3

Höhenschnitt

4

Bebauungsplan Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“

– Ausschnitt aus dem Nutzungsplan mit überarbeiteter Höhenfestsetzung