

Amt, Datum, Telefon

600.51 Bauamt, 23.02.2015, 51-3234

Drucksachen-Nr.

1143/2014-2020

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	19.03.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	14.04.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/14.01 "Hofstraße / Zeisigstraße" für den Bereich südöstlich sowie südwestlich der Hofstraße, nordwestlich der Schlangenstraße und nordöstlich der Brückenstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Stadtbezirk Mitte -

- Aufstellungsbeschluss

- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte im Sinne der §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung von Planungsrecht / Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Antrag auf Änderung der Bauleitplanung:

BV Mitte, 27.06.2013; TOP 10, Drucks.-Nr. 5556/2009-2014

Stadtentwicklungsausschuss, 02.07.2013, TOP 4.2, Drucks.-Nr. 5556/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bereich südöstlich sowie südwestlich der Hofstraße, nordwestlich der Schlangenstraße und nordöstlich der Brückenstraße wird im Sinne des § 30 (1) BauGB der Bebauungsplan Nr. III/3/14.01 „Hofstraße / Zeisigstraße“ gemäß § 2 (1) BauGB neu aufgestellt. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Vorentwurf vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/14.01 „Hofstraße / Zeisigstraße“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sollen auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchgeführt werden.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung keine unmittelbaren Kosten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten des Initiators der Planung bearbeitet. Ein abgeschlossener städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme liegt vor. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten. Darüber hinaus sind derzeit keine Kosten erkennbar.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Mitte südöstlich sowie südwestlich der Hofstraße, nordwestlich der Schlangenstraße und nordöstlich der Brückenstraße. Er ist eine ca. 3,3 ha große Teilfläche des seit 1957 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/14.00 (ehemaliger Durchführungsplan D 69), die durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes überplant werden soll. Im Bereich der Neuaufstellung ist bislang festgesetzt „Gewerbegebiet für nicht störende Betriebe; zu Wohnzwecken sind nur betriebsgebundene Wohnungen zugelassen“. Der vorgesehene Geltungsbereich schließt die komplette gewerbliche Ausweisung ein. Umgeben wird diese von im selben Bebauungsplan Nr. III/3/14.00 sowie im Bebauungsplan Nr. III/3/20.01 seit 1966 rechtskräftig festgesetzten reinen Wohngebieten (WR). Südöstlich der Schlangenstraße schließt in dem seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/3/55.00 ein allgemeines Wohngebiet (WA) an.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/14.01 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige Änderung des bisherigen eingeschränkten Gewerbegebiets in ein Mischgebiet getroffen werden. Ausgangspunkt ist, insbesondere am nordöstlichen Randbereich im Übergang zu angrenzenden Wohngebieten auf den Flächen eines leerstehenden ehemaligen Dachdecker- bzw. Zimmereibetriebs (Hofstraße 24) und einer bislang unbebauten Fläche (nordöstlich und rückwärtig Schlangenstraße 3), die Umsetzung selbständiger Wohnnutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen. Die gewerblichen Nutzungen haben Bestandsschutz; auch soll die Zulässigkeit eingeschränkt gewerblicher Nutzungen sowohl zur Erhaltung eines gewissen Entwicklungsrahmens der vorhandenen Betriebe, als auch für - jedoch eher unwahrscheinliche - gewerbliche Neuansiedlungen erhalten bleiben. Hierzu stellt sich für den gesamten Bereich der Gewerbeinsel die Anforderung, einerseits die Interessen der vorliegenden gewerblichen Nutzungen, als auch andererseits die Interessen der im Plangebiet neben den betriebsgebundenen ebenfalls vorzufindenden selbständigen Wohnnutzungen zu berücksichtigen. Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen hierbei die Belange des Immissionsschutzes im Vordergrund, die - wie bereits zum Vorentwurf in Teilen erfolgt - im weiteren Verfahren zu vertiefen sind.

Hinsichtlich der baugestalterischen Belange orientiert sich die Neuaufstellung am Gebäudebestand innerhalb des Plangebiets und in dessen Umfeld.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der Bereich bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt und unmittelbar vollständig von Wohnbauflächen umgeben. Entsprechend der angestrebten selbständigen Wohnnutzungen ist der FNP im Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes in gemischte Baufläche zu ändern. Hierfür wird der FNP im Sinne des § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung an den künftigen Bebauungsplan angepasst.

Es wird vorgeschlagen, auf Grundlage der vorgestellten Vorentwurfsplanung für den Bebauungsplan Nr. III/3/14.01 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden im Sinne des § 4 (1) BauGB durchzuführen, um die weiteren Abwägungsmaterialien für das Planverfahren zu sammeln.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung:

Das Plangebiet ist neben gewerblichen Flächen mit größeren Gebäuden gekennzeichnet durch eine kleinteilige Grundstücks- und Gebäudestruktur. Die größeren Gebäude liegen in zur Brücken- und Schlangenstraße rückwärtigen Bereichen. Die überplanten Randbereiche der Hofstraße, Schlangenstraße und insbesondere die der Brückenstraße sind trotz gewerblicher Nutzungen geprägt durch das Erscheinungsbild hier ortstypischer Einzelhäuser, vornehmlich mit Wohnnutzungen. Sie ähneln mit ihrer ein- bis maximal zweigeschossigen Bauweise und den zumeist zwischen 30° und 50° geneigten Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern denen der jeweils gegenüberliegenden Straßenseiten.

In der Gesamtbetrachtung stellt das Plangebiet eine Gemengelage dar. Entsprechend der vorliegenden und geplanten Nutzungen wird nunmehr ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, das dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aufgrund der angestrebten Änderung des eingeschränkten Gewerbegebiets hin zu einem Mischgebiet sind daher insbesondere aus Sicht des Immissionsschutzes die Aus- bzw. Wechselwirkungen zwischen vorliegenden Gewerbebetrieben sowie teilweise bereits vorhandenen und neu geplanten selbständigen Wohnnutzungen zu betrachten.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlage:

	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/14.01 „Hofstraße / Zeisigstraße“, Vorentwurf</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übersichtsplan, Nutzungsplan - Textliche Festsetzungen - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
--	---