

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	24.09.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	03.11.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/17.01 "Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße" für einen Teilbereich südlich der Detmolder Straße, westlich der Osningstraße, nördlich der Lonnerbachstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Stadtbezirk Stieghorst -**

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“ für einen Teilbereich südlich der Detmolder Straße, westlich der Osningstraße, nördlich der Lonnerbachstraße ist gemäß § 2 (1) BauGB zu ändern (4. Änderung). Für die genauen Grenzen des Änderungsbereiches ist die im Übersichtsplan mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich (siehe Anlage A).
2. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich 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 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind auf Grundlage der allgemeinen Ziele und Zwecke der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“ durchzuführen.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussichtlich keine Kosten.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Anlass und Ziele der Planung

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wurde durch die Planung eines Investors zur Entwicklung von Wohnbebauung am Lipper Hellweg 49 a-c angestoßen. Die dort zuvor ansässige gewerbliche Nutzung (Holzbaubetrieb) wurde bereits vor geraumer Zeit stillgelegt.

Die angestrebte Nachnutzung des leer stehenden Gewerbebetriebes erfordert eine Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der Baugebietstypik, da Wohnnutzungen in Gewerbegebieten ausschließlich in betriebsgebundener Form zulässig sind. Die Festsetzung eines Mischgebiets ist die logische Konsequenz, da Mischgebiete sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen.

Wesentlicher Grund der Änderung von einem Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet ist jedoch die heute schon mischgebietstypische Nutzung des Plangebietes, die sich in einem direkten Nebeneinander gewerblicher Nutzung (Gießerei- und Modellbaubedarf sowie eine Reklameagentur) und Wohnnutzung ausdrückt. Die heute vorhandenen gewerblichen und handwerklichen Betriebstypen sind von ihrem Störgrad her als mischgebietstypisch anzusehen.

Zudem ist der Bereich zwischen dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und der Osningstraße bereits als Mischgebiet festgesetzt, sodass sich eine Fortführung dieses Baugebietstyps anbietet. Hierdurch kann erreicht werden, dass das Mischgebiet als „Puffer“ zwischen dem nördlich anschließenden Gewerbegebiet und dem südlich anschließenden allgemeinen Wohngebiet fungieren und damit eine Staffelung der Baugebietstypen herstellen kann. Dem Gliederungerfordernis der Baugebietstypen nach § 50 BImSchG kann somit entsprochen werden, da in diesem Bereich des Lipper Hellwegs zukünftig planungsrechtlich keine unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbegebiet und Wohngebiet mehr ermöglicht wird.

Planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Der bislang als Gewerbegebiet festgesetzte Änderungsbereich befindet sich westlich der Osningstraße zwischen dem nördlichen und südlichen Teilabschnitt des Lipper Hellwegs. An der Nord-, Süd- und Westseite ist das Plangebiet von öffentlichen Straßenverkehrsflächen umgeben, während der östlich gelegene Bereich bis zur Osningstraße als Mischgebiet festgesetzt und wohnbaulich genutzt ist. Die dominierende Nutzung innerhalb des Plangebiets war im östlichen Teilbereich bis zu dessen Stilllegung ein Holzbaubetrieb. Der westliche Teilbereich wird sowohl gewerblich als auch wohnlich genutzt. So sind dort ein Betrieb für den Vertrieb von Gießerei- und Modellbaubedarf, eine Reklameagentur sowie Wohngebäude vorzufinden. In der Örtlichkeit ist somit bereits eine mischgebietstypische Gebietsprägung vorhanden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der betreffende Bereich als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Es besteht somit ein Erfordernis zur Anpassung des FNP. Eine Anpassung soll gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB in Form einer Berichtigung erfolgen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindesgebietes ist nach Auffassung der Verwaltung gewährleistet. Die Anpassung des FNP steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Regionalplanungsbehörde zur Bauleitplanung.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung zur Nachnutzung der ehemals durch einen Holzbaubetrieb gewerblich genutzten Fläche. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) wurde bereits geschlossen.

Kosten für die Stadt Bielefeld ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nicht. Nach heutigem Kenntnisstand sind von der Änderungsplanung außer der Verlegung der Hausanschlüsse keine Erschließungsmaßnahmen betroffen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A	<p>4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersichtsplan • Abgrenzungsplan • Rechtskräftiger Bebauungsplan • Bestandsplan • Gestaltungsplan • Nutzungsplan • Rechtsgrundlagen
B	<p>4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung