

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	21.01.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.02.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes III/ H 24 "Alter Postweg / Potsdamer Straße" für das Gebiet südlich des Alten Postweges und westlich der Potsdamer Straße gemäß § 13a BauGB
- Stadtbezirk Heepen -**

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligungen

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 110901 Gesamträumliche 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 III/ H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ wird für das Gebiet südlich des Alten Postweges und westlich der Potsdamer Straße (Flurstücke 875 [tlw.], 876, 1345, 1608, 1609, 1689 sowie 1693, Flur 4 der Gemarkung Heepen) gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) neu aufgestellt.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes III/ H 24 dient der Mobilisierung von Flächen im Innenbereich und soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. 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.
4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB sind auf Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes III/ H 24 durchzuführen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

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.

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:**Örtliche Gegebenheiten:**

Das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Osten der Stadt Bielefeld im Stadtbezirk Heepen, südlich vom Alten Postweg und westlich der Potsdamer Straße.

Das Plangebiet liegt innerhalb der letzten gewerblich genutzten Flächen im Zentrum von Heepen. Ein Großteil der Fläche ist ehemals von zwei Firmen gewerblich genutzt worden. Die Produktion auf beiden Flächen ist seit Jahren eingestellt und die Objekte stehen leer. Auf den Grundstücken befinden sich zwei Gewerbe-/ Produktionshallen, ein dreigeschossiger Büroanbau sowie kleinere Nebengebäude.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Einfamilienhaus mit gärtnerisch gestalteten Außenanlagen sowie ein Hotel / Gasthof mit Biergarten. Der nördliche und südliche Teil des Plangebietes wird getrennt durch die Stichstraße des Alten Postwegs.

Insgesamt umfasst das Plangebiet des Bebauungsplans die Flurstücke 875 (tlw.), 876, 1345, 1608, 1609, 1689 sowie 1693. Die Fläche des Geltungsbereiches der Neuaufstellung beträgt ca. 0,94 ha.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Potsdamer Straße im Osten sowie dem Alten Postweg im Norden. Die dargestellte Verkehrsfläche auf dem Flurstück 1693 ist eine Sackgasse – eine Befahrung von der Potsdamer Straße ist nicht möglich.

Das Umfeld des Geltungsbereiches ist städtebaulich heterogen geprägt. Die westlich des Plangebietes gelegenen Flächen sind durch wohnbauliche Nutzungen geprägt. Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich noch aktive Gewerbebetriebe sowie teilweise leerstehende Gewerbeobjekte. Dieses Gebiet ist durch Gewerbehallen sowie dem Gewerbebetrieb zugeordneten Wohnnutzungen gekennzeichnet und weist eine klassische Mischnutzung auf. Die südlich der Odenwaldstraße gelegenen Flächen, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, sind bereits komplett durch wohnbauliche Nutzung gekennzeichnet. Die Flächen östlich des Plangebietes, getrennt durch die Potsdamer Straße, sind durch Geschosswohnungsbau sowie Gesundheitseinrichtungen geprägt. Hier finden sich diverse Arztpraxen in einem Ärztehaus mit dazugehörigen Pkw-Stellplätzen sowie ein Optiker und eine Apotheke. An diese Bebauung grenzt östlich ein Alten- und Pflegeheim, ein Kindergarten sowie weitere Wohnbebauung an. Ebenfalls befindet sich eine Tankstelle mit Waschanlage und Werkstatt östlich der Potsdamer Straße. Die Flächen nördlich des Plangebietes sind durch das Schulzentrum geprägt. Hier finden sich ein Gymnasium und eine Realschule. Westlich und östlich des Schulzentrums grenzt eine heterogene Wohnbebauung an. Das Nahversorgungszentrum des Ortsteils Heepen mit verschiedenen Dienstleistern und Einzelhändlern befindet sich in ca. 300 - 400 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes.

Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes III/ H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ wird beabsichtigt, auf den brachliegenden Flächen zweier ehemaligen Gewerbebetriebe innerstädtischen Wohnungsbau in Bielefeld-Heepen zu entwickeln.

Die bestehenden gewerblichen Objekte sind seit mehreren Jahren leerstehend und seit der Produktionsstilllegung hat es kein Interesse an einer weiteren gewerblichen Folgenutzung auf den Flächen gegeben. Die zentrale Lage des Plangebietes und die angrenzende Bebauung widersprechen einer nachhaltigen und langfristigen Entwicklung des Standortes für gewerbliche Nutzungen. Um dem Leerstand und der brachliegenden Situation in Ortszentrumslage entgegenzuwirken, ist Geschosswohnungsbau auf den Flächen des Plangebietes beabsichtigt. Es ist geplant, Mehrfamilienhäuser entlang des Alten Postwegs sowie ein Gebäude für Wohnen und nicht wesentlich störende gewerbliche Zwecke entlang der Potsdamer Straße zu errichten.

Die nördlich angrenzende Bestandsbebauung, die sowohl durch Wohnnutzung als auch durch ein Hotel / Gasthof mit Biergarten gekennzeichnet ist, wird ebenfalls Bestandteil der Neuaufstellung des Bebauungsplanes. In diesem Bereich soll der Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

Nach dem Ratsbeschluss vom 25.06.2015 wird bei investorenbezogenen Baulandentwicklungen für die Mehrfamilienhausbebauung privater Grundstücke im Innen- und Außenbereich (mit mehr als 20 Wohnungen) für den öffentlichen Mietwohnungsbau eine Quote von mindestens 25 % aller erstellten Nettowohnflächen festgesetzt. Die Anwendung dieses Beschlusses soll in einem ergänzenden Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld geregelt werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Flächen des Plangebietes sollen im Bebauungsplan III/ H 24 Allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete festgesetzt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Ebenfalls befindet sich das Plangebiet in einer Umgrenzung für Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Auf Grund der derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind Allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht entwickelbar.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ soll der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage**A****Neuaufstellung des Bebauungsplanes III/ H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“**

- Bebauungsplan Vorentwurf – Nutzungsplan
- Bebauungsplan Vorentwurf – Gestaltungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

B**Neuaufstellung des Bebauungsplanes III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung