

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Stieghorst</b>	01.09.2016	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	20.09.2016	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 "Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße / Käferweg" für das Gebiet südlich der Detmolder Straße und westlich des Käferweges im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB  
- Stadtbezirk Stieghorst -**

**- Entwurfsbeschluss**

**Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

Änderung des bestehenden Planungsrechts

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

keine

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

BV Stieghorst 11.06.2015 TOP 7, StEA 23.06.2015 TOP 27.1 (Drucksachen-Nr. 1521/2014-2020)

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. III/Hi 6 „Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße / Käferweg“ wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 ist mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Parallel zur Offenlegung sind gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf einzuholen.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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



### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Änderung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld auf Kosten des Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist hierzu geschlossen worden. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten. Darüber hinaus sind auch die Kosten für vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen ( z. B. zum Anschluss des Vorhabens an die angrenzenden Straßen), sowie die Folgekosten (z.B. die CEF-Maßnahme zum Anbringen der Fledermauskästen), durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Entsprechende Verträge sind bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Ein Investor hat ein Konzept zur Umnutzung und Neuordnung der seit Jahren ungenutzten Flächen der ehemaligen Gaststätte Siekmann im Stadtteil Hillegossen entwickelt, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 erfasst werden. Das im Jahr 2011 unter Denkmalschutz gestellte Gasthaus mit Saal soll in diesem Rahmen saniert, das Hotel sowie weitere leerstehende Bausubstanz hingegen abgerissen werden. Das Plankonzept sieht die Errichtung von insgesamt drei neuen Baukörpern mit jeweils 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss östlich und südlich des Gasthauses vor. Angestrebt werden verschiedene Wohn-, Service- und Pflegeangebote für ältere Menschen, die Einrichtung einer Begegnungsstätte sowie die Unterbringung von Verwaltungs- und Büroräumen. Die vom Grundsatz her bestehende Anbindung an die Detmolder Straße soll beibehalten werden. Das vorgestellte Vorhaben ist an diesem Standort grundsätzlich gut geeignet, im Rahmen der Festsetzungen des Ursprungsplanes aber nicht vollständig zu realisieren.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 sollen die bisher geltenden rechtsverbindlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes für die Folgenutzung und die künftige städtebauliche Ordnung für den ehemaligen Gastronomie- und Hotelbetrieb überprüft werden. Übergeordnete Zielsetzung ist die Mobilisierung und Nachnutzung dieser brachgefallenen Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches. Angestrebt wird eine funktionale und gestalterische Aufwertung des brachgefallenen Standortes, seine architektonische und städtebauliche Wirkung soll im Ergebnis positiv beeinflusst werden. Im Zuge der Änderungsplanung sind vor allem die Vorgaben zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den Nutzungsmaßen zu überarbeiten sowie ergänzende baugestalterische Regelungen zu treffen. An der grundsätzlichen Entwicklung des zentralen Bereiches im Rahmen eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO wird festgehalten. Zu berücksichtigen sind an diesem Standort insbesondere die Erfordernisse von Denkmal-, Natur- und Immissionsschutz. Die Planung dient der Reaktivierung der innerörtlichen Brachfläche und damit der Innenentwicklung.

Auf Grundlage der zum Vorentwurf dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB durchgeführt und zunächst die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Auf dieser Grundlage wurden die zeichnerischen Festsetzungen überprüft und ergänzt sowie die textlichen Festsetzungen und die Begründung als Entwurf erarbeitet. Die Ergebnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden hierbei in Abstimmung mit fachlichen Belangen in die Planunterlagen eingearbeitet. Zudem wurde ergänzend ein Artenschutzbeitrag eingeholt und der Entwurfserstellung zugrunde gelegt.

Im Ergebnis wird nun vorgeschlagen, den Bebauungsplan als Entwurf zu beschließen.

Der nächste Schritt im Planverfahren ist die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 „Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße / Käferweg“ soll daher mit Begründung und den bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Entwurfes erfolgen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

### Anlagen

<b>A</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/Hi 6 „Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße / Käferweg“, 4. Änderung</b></p> <p>A.1 Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB</p> <p>Planungsstand: Entwurf August 2016</p>
<b>B</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/Hi 6 „Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße / Käferweg“, 4. Änderung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Übersichtspläne, Nutzungsplan</li> <li>- Textliche Festsetzungen</li> <li>- Begründung</li> </ul> <p>Planungsstand: Entwurf August 2016</p>
<b>C</b>	<p><b>Artenschutzbeitrag zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 „Gaststätte Siekmann – Detmolder Straße / Käferweg“</b></p> <p>Stand: Entwurf Juli 2016</p>