Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	11.05.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	23.05.2017	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	01.06.2017	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

- **Beschluss der Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts, Satzungsbeschluss

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)

BV Stieghorst 01.09.2016 TOP 7, StEA 20.09.2016 TOP 32.1 (Drucksachen-Nr. 3462/2014-2020)

Hinweis:

Bei Umsetzung der Planung können im Geschosswohnungsbau ca. 40 Wohneinheiten entstehen.

Beschlussvorschlag:

1. Den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird gemäß Vorlage Anlage A.1 (Ifd. Nrn. 1-9) gefolgt bzw. nicht gefolgt, der Einarbeitung in das Planverfahren wird zugestimmt.
2. Den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB wird gemäß Anlage A.2 gefolgt (Ifd. Nrn. 2, 4). Die sonstigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit allgemeinen Hinweisen gemäß Anlage A.2 (Ifd. Nrn. 1, 3, 5) werden zur Kenntnis genommen.

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

3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Anlage A.3, Punkte A.3.1 bis A.3.14 beschlossen.
4. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 „Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße/ Käferweg“ wird als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
5. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 „Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße/Käferweg“ mit ihren Bestandteilen wird gebilligt.
6. Der Satzungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 „Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße/Käferweg“ ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

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 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. Soweit erforderlich sind entsprechende Verträge rechtswirksam.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 31.08.2015 bis einschließlich 18.09.2015 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 08.09.2015 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 03.09.2015 bis zum 15.10.2015.

Nach Auswertung der in diesem Verfahrensschritt vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen wurde der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 weiter ausgearbeitet. Hierbei wurden die Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren berücksichtigt und soweit erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet. Der Erstellung des Entwurfs wurde zudem das Ergebnis der vorliegenden Artenschutzrechtlichen Untersuchung zugrunde gelegt.

Zu 2./3.:

Der Entwurfsbeschluss wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 20.09.2016 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Stieghorst am 01.09.2016 gefasst. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat vom 14.10.2016 bis einschließlich 14.11.2016

durch Offenlage der Unterlagen des Bebauungsplanentwurfes sowie der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen im Bauamt stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 06.10.2016 und Bitte um Stellungnahme bis zum 17.11.2016.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sind ausschließlich Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden i. W. allgemeine Hinweise vorgetragen bzw. auf die zur frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen verwiesen.

Die von den verwaltungsinternen Fachabteilungen vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden falls erforderlich in die Planunterlagen aufgenommen oder betrafen Hinweise zur Umsetzung. Zusätzlich sind weitere redaktionelle Anpassungen in der Begründung vorgenommen worden. Zum Teil wurde den vorgeschlagenen Anpassungen nicht gefolgt. Die Anpassungen sind in der Anlage A.3 ersichtlich.

Die von der Verwaltung in den Anlagen A.2 und A.3 abschließend vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen haben einen klarstellenden, redaktionellen Charakter. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge haben können, sind hiermit nicht verbunden.

Zu 4./5./6.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 „Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße/Käferweg“ als Satzung zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Planungsanlass / Planungsziel / Planinhalt

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 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 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.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	<p>Bebauungsplan Nr. III/Hi 6 „Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße / Käferweg“, 4. Änderung</p> <p>A.1 Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB A.2 Auswertung der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB A.3 Verwaltungsinterne Empfehlungen und Änderungsvorschläge</p> <p>Planungsstand: Satzung, Mai 2017</p>
B	<p>Bebauungsplan Nr. III/Hi 6 „Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße / Käferweg“, 4. Änderung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übersichtspläne, Nutzungsplan - Textliche Festsetzungen - Begründung <p>Planungsstand: Satzung, Mai 2017</p>
C	<p>Artenschutzbeitrag zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 „Gaststätte Siekmann – Detmolder Straße / Käferweg“</p> <p>Stand: Juli 2016</p>