

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)

Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für das Gebiet nördlich und westlich der Greifswalder Straße und südlich der Bahntrasse (Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111/4/46.01 „Greifswalder Straße“)
- Stadtbezirk Stieghorst -

Veränderungssperre

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01: BV 27.06.2013; StEA 02.07.2013 (Drucksachen-Nr. 5818/2009-2014)
 Entwurfsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01: BV 12.05.2016; StEA 24.05.2016 (Drucksachen-Nr. 3095/2014-2020)

Beschlussvorschlag:

Die der Beschlussvorlage als Anlage beigefügte Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für das Gebiet nördlich und westlich der Greifswalder Straße und südlich der Bahntrasse (Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“) wird beschlossen.

Für die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre ist die im Abgrenzungsplan des Bauamtes vorgenommene Eintragung (rote Linie) verbindlich.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Beschluss dieser Veränderungssperre entstehen der Stadt Bielefeld keine Kosten.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. III/ 4/ 46.01 „Greifswalder Straße“ ist seit dem 30.11.1998 rechtsverbindlich.

Es folgte am 30.10.2013 die erste Änderung für einen kleinen Teilbereich an der Brokstraße, sowie die dritte Änderung mit Rechtskraft am 20.05.2015.

Der Aufstellungsbeschluss zur zweiten Änderung wurde am 31.08.2013 öffentlich bekanntgemacht, nach einer durchgeführten frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte der Entwurfsbeschluss am 12.05.2016 in der BV Stieghorst und am 24.05.2016 im Stadtentwicklungsausschuss. Die anschließende Beteiligung der Behörden sowie die Offenlage nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden durchgeführt.

Anlass und Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie der Veränderungssperre

Das Konzept des ursprünglichen Bebauungsplanes konnte bislang nur teilweise umgesetzt werden. Im Jahr 2007 erfolgte einerseits der politische Beschluss, eine städtebaulich sinnvolle Abkehr vom ursprünglichen Konzept zu prüfen sowie das erschlossene Bauland durch kleinteiligere Bauformen zu mobilisieren und andererseits die Aufnahme des Stadtteils in das Förderprogramm der „Sozialen Stadt“.

Zum Stand des Entwurfsbeschlusses besteht das zentrale Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Überprüfung und Überarbeitung der Vorgaben zu überbaubarer Grundstücksfläche und Nutzungsmaßen um die Fläche im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO zu mobilisieren. Zudem sind die im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ bereits umgesetzten Freiraumplanungen „Siekerpark“ einschließlich ergänzender Freizeitangebote und Stadtteilzentrum durch Rücknahme von Wohnbauflächen planungsrechtlich zu sichern.

Die sich abzeichnenden Notwendigkeiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie zur Schaffung von Wohnraum im unteren Mietpreissegment sollen im überarbeiteten Konzept ergänzend zu Angeboten von Wohneigentum berücksichtigt werden. Das Konzept der zweiten Änderung sieht nunmehr eine verdichtete Bebauung im Geschosswohnungsbau mit einem gemischten Angebot an Eigentums- und Mietwohnungen für unterschiedliche Zielgruppen, mit Begegnungsplätzen im Quartier und mit Anbindung an den benachbarten Siekerpark vor.

Auch wenn das Verfahren seit der Offenlage ruht wird an den Inhalten und Zielen der 2. Änderung festgehalten und die 2. Änderung soll zeitnah zum Satzungsbeschluss gebracht werden.

Bis zum Eintritt der Rechtskraft durch Bekanntmachung der 2. Änderung besteht Baurecht auf Grundlage des Ursprungsplanes in Verbindung mit den bereits rechtskräftigen Änderungen (1. Änderung und 3. Änderung). Eine Umsetzung dieser überholten Planungen widerspräche jedoch den in der 2. Änderung beschriebenen städtebaulichen Planungen und Zielen der Gemeinde für das Gebiet.

Aus genannten Gründen und aus aktuellem Anlass, der kurzfristigen und den städtebaulichen Zielen entgegenstehenden Vorhabenplanung eines Investors unter Ausnutzung des momentan bestehenden Baurechts, wird der Erlass einer Veränderungssperre notwendig, um die städtebauliche Planung der Gemeinde für den Änderungsbereich zu sichern.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

1. Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre
2. Abgrenzungsplan zur Veränderungssperre (Verkleinerung ohne Maßstab)

Anlage 1:**Satzung****über die Anordnung einer Veränderungssperre**

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und der §§ 7 und 41 (1) f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966) hat der Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 01.06.2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

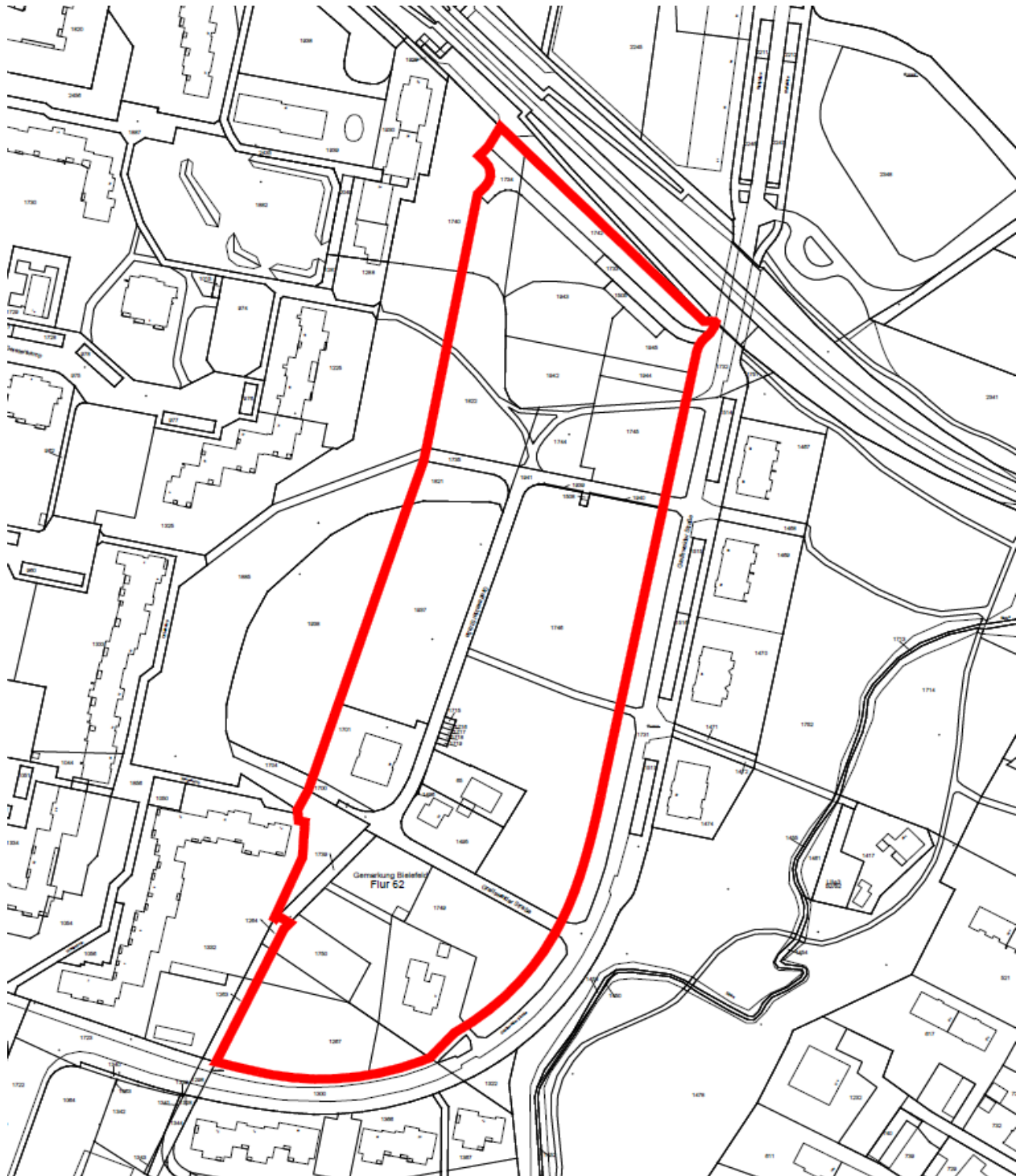
- (1) Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.07.2013 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ für das Gebiet nördlich und westlich der Greifswalder Straße und südlich der Bahntrasse im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.
- (2) Zur weiteren Sicherung der Planung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ wird für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, hier für das Gebiet nördlich und westlich der Greifswalder Straße und südlich der Bahntrasse, eine Veränderungssperre angeordnet.
- (3) Das Gebiet, für das die Veränderungssperre angeordnet wird, ist in einem Lageplan mit roter Farbe umrandet. Der Lageplan liegt beim Bauamt der Stadt Bielefeld, August-Bebel-Straße 92, in der Bauberatung, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

§ 2

- (1) Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen
 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 3

- (1) Die Veränderungssperre wird mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.
- (2) Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens 2 Jahre nach ihrer Bekanntmachung.

Anlage 2:**Abgrenzungsplan zur Veränderungssperre (unmaßstäbliche Verkleinerung)**



= Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre
sowie des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“