

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	08.06.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	27.06.2017	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	06.07.2017	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 -

**Beschluss über Stellungnahmen
Satzungsbeschluss**

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.)

Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen

Bezirksvertretung Stieghorst, 24.09.2015, TOP 11, 1947/2014-2020

Stadtentwicklungsausschuss, 03.11.2015, TOP 24.1, 1947/2014-2020

Entwurfsbeschluss

Bezirksvertretung Stieghorst, 19.01.2017, TOP 6, 4137/2014-2020

Stadtentwicklungsausschuss, 31.01.2017, TOP 29.1, 4137/2014-2020

Hinweis:

Bei Umsetzung der Planung können ca. 20 Wohneinheiten entstehen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB werden gemäß **Anlage A1** zur Kenntnis genommen.

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

2. Die Stellungnahmen der Bezirksregierung Detmold, der Unitymedia NRW GmbH, der moBiel GmbH und der Deutschen Telekom Technik GmbH zum Entwurf werden gemäß **Anlage A2** zur Kenntnis genommen.
3. Der Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld GmbH zum Entwurf wird gemäß **Anlage A2** teilweise gefolgt.
4. Der Stellungnahme der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld GmbH (WEGE) wird gemäß **Anlage A2** nicht gefolgt.
5. Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung zum Bebauungsplanentwurf werden gemäß **Anlage A2** beschlossen.
6. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“ für einen Teilbereich südlich der Detmolder Straße, westlich der Osningstraße, nördlich der Lonnerbachstraße wird mit der Begründung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) öffentlich bekannt zu machen und die Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.
8. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) BauGB wird zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

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

Die geplanten 20 Wohneinheiten lösen einen zusätzlichen Spielflächenbedarf aus. Der Projektentwickler hat sich bereit erklärt, einen Betrag in Höhe von 18.360 € für eine Aufwertung des außerhalb des Plangebietes gelegenen Spiel- und Bolzplatzes „Am Kämpchen (ID 44010)“ der Stadt auf besondere Anforderung des Umweltbetriebes (GB Grünflächen/Friedhöfe) zu zahlen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.11.2015 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Stieghorst am 24.09.2015 für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“ für einen Teilbereich südlich der Detmolder Straße, westlich der Osningstraße, nördlich der Lonnerbachstraße“ den

Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 3 (1) BauGB vom 16.11.2015 bis einschließlich 04.12.2015 im Bauamt, im Bürgeramt Hillegossen sowie online unter www.bielefeld.de (Rubrik „Planen, Bauen und Wohnen“) eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 24.11.2015 in der Aula der Osningschule statt.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der **Anlage A1** der Vorlage wiedergegeben.

Zu 2. - 5.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 31.01.2017 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Stieghorst am 19.01.2017 den Entwurfsbeschluss gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgetragen worden.

Die Stellungnahmen der Bezirksregierung Detmold (mit einem Hinweis auf die Erforderlichkeit einer landesplanerischen Anfrage gem. § 34 LPlG), der Unitymedia NRW GmbH (mit dem Hinweis auf vorhandene Versorgungsanlagen und dem Interesse das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern), der moBiel GmbH (mit Hinweisen auf die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes) und der Deutschen Telekom Technik GmbH (mit Hinweisen auf vorhandene Telekommunikationslinien und der Vermeidung von Beschädigungen bei der Bauausführung) aus der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB werden gemäß **Anlage A2** zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld GmbH mit Hinweisen auf die nicht gegebene wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Fernwärmeanschlusses des Plangebietes wird gemäß **Anlage A2** teilweise entsprochen.

Der Stellungnahme der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld mbH (WEGE) mit Bedenken gegen die Umwandlung eines Gewerbegebietes in ein Mischgebiet und Bedenken aufgrund nachteiliger Auswirkungen auf vorhandene Gewerbebetriebe wird gemäß **Anlage A2** nicht stattgegeben.

Die Vorschläge der Verwaltung zur Änderung oder Ergänzung des Bestandsplanes, des Nutzungsplanes, der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung werden gemäß **Anlage A2** (Seite A2 - 7) beschlossen. Die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB ergibt sich dadurch nicht.

Zu 6. und 7.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningsstraße“ mit Text und Begründung als Satzung zu beschließen und dieses öffentlich bekannt zu machen.

Zu 8.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (von „Gewerbliche Baufläche“ in „Gemischte Baufläche“).

Siehe **Anlage B**: Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Änderung Nr. 5/ 2016 „Gemischte Baufläche Lipper Hellweg“).

Kurzfassung der Planungsziele:

Anlass und Ziele der Planung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt, in der Realität jedoch mischgebietstypisch genutzt, was sich in dem direkten Nebeneinander gewerblicher Nutzung (Gießerei- und Modellbaubedarf sowie eine Werbeagentur) und Wohnnutzung ausdrückt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen dem Gewerbegebiet im Norden und dem allgemeinen Wohngebiet im Süden (beides im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01 gelegen) soll das bestehende Planungsrecht an die tatsächliche Situation angepasst und schließlich eine schrittweise Abstufung von dem nördlichen Gewerbegebiet über das geplante Mischgebiet hin zu dem allgemeinen Wohngebiet im Süden planungsrechtlich gesichert werden. Hierdurch kann erreicht werden, dass das geplante Mischgebiet als „Puffer“ zwischen dem nördlichen Gewerbegebiet und dem südlichen Wohngebiet fungieren und damit eine Staffelung der Baugebietstypen hergestellt werden kann. Hiermit kann dem Gliederungsanfordernis der Baugebietstypen nach § 50 BImSchG entsprochen werden, da in diesem Bereich des Lipper Hellwegs zukünftig planungsrechtlich keine unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbegebiet und Wohngebiet mehr ermöglicht wird.

Darüber hinaus kann mit der Planänderung sowohl die vorhandene Wohnnutzung als allgemein zulässige Nutzung in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO planungsrechtlich legitimiert werden als auch eine Nachnutzung des stillgelegten Holzbaubetriebes zu Wohnzwecken ermöglicht werden, was bislang aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als Gewerbegebiet dem Grunde nach ausschließlich als betriebsgebundenes Wohnen möglich gewesen ist.

Die Änderungsplanung erfüllt die Anforderungen des § 1 (5) BauGB, wonach eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

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.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Durch die Darstellung einer „gemischten Baufläche“ zwischen der nördlich gelegenen „gewerblichen Baufläche“ hin zur südlich angrenzenden „Wohnbaufläche“ wird eine Nutzungsabstufung - entsprechend des tatsächlichen Bestandes - planungsrechtlich festgeschrieben. Bislang ist die Grenze zwischen „gewerblicher Baufläche“ und „Wohnbaufläche“ mit einem Hinweis im Flächennutzungsplan hinsichtlich der Beachtung der „Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz“ versehen. Somit wird dem Gliederungsanfordernis gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz entsprochen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als „gewerbliche Baufläche“ dar. Die Bebauungsplanänderung ist somit

nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen und soll zukünftig entsprechend „gemischte Baufläche“ darstellen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A1	<p>4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersichtsplan, Bestandsplan, Gestaltungsplan und Nutzungsplan zum Vorentwurf • Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB • Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
A2	<p>4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestaltungsplan und Nutzungsplan zum Entwurf • Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
B	<p>Flächennutzungsplan</p> <p>Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Änderung Nr. 5/2016 „Gemischte Baufläche Lipper Hellweg“)</p>
C	<p>4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersichtsplan • Rechtskräftiger Bebauungsplan • Bestandsplan • Gestaltungsplan • Nutzungsplan • Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>Satzung</p>
D	<p>4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung

	Satzung
--	----------------