

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	04.06.2020	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	09.06.2020	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	18.06.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für das Gebiet südwestlich und nordöstlich der Jöllenbecker Straße, südöstlich der Wittekindstraße und nordwestlich der Weststraße sowie der Auffahrt zum Ostwestfalendamm (Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. II/1/59.00 "Jöllenbecker Straße zwischen Wittekind- und Weststraße")
- Stadtbezirk Mitte -

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: BV Mitte 23.01.2020, Top 14, Drucksache 9906/2014-2020; Stadtentwicklungsausschuss 28.01.2020, Top 19.1, Drucksache 9906/2014-2020

Beschlussvorschlag:

Die der Beschlussvorlage als Anlage beigefügte Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für das Gebiet südwestlich und nordöstlich der Jöllenbecker Straße, südöstlich der Wittekindstraße und nordwestlich der Weststraße sowie der Auffahrt zum Ostwestfalendamm (Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. II/1/59.00 „Jöllenbecker Straße zwischen Wittekind- und Weststraße“) 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.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. II/1/59.00 „Jöllennecker Straße zwischen Wittekind- und Weststraße“ für das Gebiet südwestlich und nordöstlich der Jöllennecker Straße, südöstlich der Wittekindstraße und nordwestlich der Weststraße sowie der Auffahrt zum Ostwestfalendamm wurde vom Stadtentwicklungsausschuss (StEA) in seiner Sitzung am 28.01.2020 -nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Mitte am 23.01.2020- beschlossen.

Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplanes ist es, im Kontext der innerstädtischen Verdichtung, die bauliche Ausnutzbarkeit der häufig sehr schmalen Flurstücke zu verbessern und eine dichtere Bebauung zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung dieses städtebaulichen Leitbildes wird eine einheitlich geordnete Entwicklung des Gebietes ermöglicht und eine städtebauliche Qualität erzeugt. Im Sinne eines Gesamtkonzeptes sollen städtebauliche sowie architektonische Ausnutzungs- und Gestaltungsziele formuliert werden, um eine einheitliche Typologie zu entwickeln, die -aufgegriffen aus der umliegenden Bestandsbebauung- den Straßenraum einfasst und in Zukunft ortsbildprägend für den Bereich wird. In Zeiten eines aktuell hohen bestehenden Investitions- und Bauinteresses in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann gewährleistet werden, dass sich zukünftig entstehende Gebäude im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in die Umgebung und das angestrebte städtebauliche Bild einfügen. Auch soll in Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufstellung der bestehende Einzelhandel (Jöllennecker Straße 41) planungsrechtlich gesichert und die Möglichkeit der Aufstockung mit Wohnnutzungen in den oberen Geschossen eröffnet werden. Damit können die Entwicklungsvorgaben für den großflächigen Einzelhandel gemäß Beschluss (Drucksachennummer 9222/2014-2020) des Stadtentwicklungsausschusses vom 29.10.2019 an dem Bestandsstandort in Zukunft zur Anwendung kommen. Weiter soll den im Bestand vorhandenen Gewerbenutzungen Planungssicherheit geboten werden.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren sollen insbesondere das Maß der Nutzung und die Bauweise geregelt werden. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung sollen sich bei der Ausarbeitung der konkreten Inhalte des Bebauungsplanes die zu treffenden Festsetzungen auf das Wesentliche beschränken.

Anlass für den Erlass einer Veränderungssperre ist der Antrag zur Errichtung eines Studierendenwohnhauses auf dem Grundstück Jöllennecker Straße 61. Der Antrag wurde gem. § 15 (1) BauGB im Februar 2020 zurückgestellt. Die Zurückstellung läuft am 29.11.2020 aus. Der beantragte Neubau fügt sich mit seinen eigenständigen Gestaltungsprinzipien insbesondere in Hinblick auf die Höhenentwicklung, die gestaffelte Bauform und dem Flachdach nicht in die vorhandene Typologie ein. Für das Erdgeschoss wird, analog der Nachbarbebauung, eine gewerbliche Nutzung favorisiert, um mögliche Lärmkonflikte zu vermeiden. Auch aufgrund einer Vorbildwirkung für weitere Neubauten wird der Entwurf als kritisch angesehen. In der Umgebung wird es in naher Zukunft noch einige Veränderungen geben, da für weitere Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits informelle Anfragen für bauliche Entwicklungen vorliegen. Daher erscheint die Aufstellung eines Bebauungsplanes sinnvoll, um diese zukünftigen Bebauungen besser steuern zu können.

Als Haupteerschließungsachse besitzt die Jöllennecker Straße eine besondere Lage und Funktion im Stadtgebiet und verfügt demnach über eine hohe städtebauliche Relevanz. Vor dem Hintergrund für die Jöllennecker Straße im Sinne eines Gesamtkonzeptes einen eigenständigen ortsbildprägenden Gebietscharakter auszubilden, ist eine Veränderungssperre notwendig.

Auf Grundlage des o. g. Beschlusses zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/59.00 „Jöllennecker Straße zwischen Wittekind- und Weststraße“ soll sichergestellt werden, dass Vorhaben, welche den im Aufstellungsbeschluss genannten Planungszielen entgegenstehen, abgelehnt werden können.

Zur Sicherung der Planungsziele ist der Erlass einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff. BauGB erforderlich. Wenn überwiegende Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme erteilt werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

1. Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre
2. Abgrenzungsplan der Veränderungssperre

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

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist 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 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202) wird folgende Satzung beschlossen:

§ 1

- (1) Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.01.2020 den Beschluss zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/59.00 "Jöllenbecker Straße zwischen Wittekind- und Weststraße" für das Gebiet südwestlich und nordöstlich der Jöllenbecker Straße, südöstlich der Wittekindstraße und nordwestlich der Weststraße sowie der Auffahrt zum Ostwestfalendamm gefasst.
- (2) Zur weiteren Sicherung der Planung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/59.00 " Jöllenbecker Straße zwischen Wittekind- und Weststraße " wird für dieses v. g. Gebiet eine Veränderungssperre angeordnet.
- (3) Das Gebiet, für das die Veränderungssperre angeordnet wird, ist in einem Lageplan im Maßstab 1:1000 mit roter Farbe umrandet.
- (4) Diese Satzung ist gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 ortsüblich bekanntzumachen und gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB mit dem Abgrenzungsplan zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. In der Bekanntmachung ist darauf hinweisen, wo die Satzung eingesehen werden kann.

§ 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 oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 3

- (1) Die Veränderungssperre wird mit der öffentlichen Bekanntmachung dieser Satzung 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 (Verkleinerung ohne Maßstab)

