

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	31.08.2023	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	13.09.2023	öffentlich
Rat der Stadt	14.09.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 1 für das Gebiet begrenzt durch den Werkering und einen Autohandel im Norden, den Finkenbachgrünzug sowie teilweise durch die Straße am Stadtholz im Osten, ein Bürogebäude im Süden sowie einen Gewerbebetrieb im Westen
- Stadtbezirk Mitte -

Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

- Herstellung einer Lichtsignalanlage im Knoten Am Stadtholz/Hakenort ca. 287.000, - €
- Herstellung einer Linksabbiegerspur im Knoten Am Stadtholz/Werkering ca. 150.000, - €

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

Aufstellungsbeschluss: BV Mitte, 28.11.2019, Ö 14, 9633/2014-2020
 StEA, 03.12.2019, Ö 22.1, 9633/2014-2020
 Entwurfsbeschluss: BV Mitte, 24.11.2022 Ö 13, 5030/2020-2025
 StEA, 29.11.2022, Ö 16.3 5030/2020-2025

Beschlussvorschlag:

**Die Bezirksvertretung Mitte und der Stadtentwicklungsausschuss empfehlen/
 Der Rat der Stadt beschließt:**

1. Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß Anlage A1 wird gebilligt.
2. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit lfd. Nr. 1 a), des Umweltamtes lfd. Nr. 1.4 a) und b), des Polizeipräsidiums lfd. Nr. 2.1b) a)-d), der Telekom lfd. Nr. 2.10, der Gasunie GmbH lfd. Nr. 2.19, der Amprion GmbH lfd. Nr. 2.22, der IHK lfd. Nr. 2.23 a), des LANUV lfd. Nr. 2.37 e), k), l) und m) und der Bezirksregierung Detmold lfd. Nr. 2.43 a) und b) zum Entwurf gemäß Anlage 2 werden zur Kenntnis genommen. Die Stellung-

- nahmen des Polizeipräsidiums lfd. Nr. 2.1b f), der IHK lfd. Nr. 2.23 b), des LANUV lfd. Nr. 2.37 b), c), d), f) und g) und der Öffentlichkeit lfd. Nr. 1 b)-e) zum Entwurf werden gemäß Anlage A2 zurückgewiesen. Die Stellungnahmen des LANUV lfd. Nr. 2.37 a), h) und i) zum Entwurf werden gemäß Anlage A2 teilweise berücksichtigt. Die Stellungnahme des LANUV lfd. Nr. 2.37 j) zum Entwurf wird gemäß Anlage A2 berücksichtigt.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes werden gemäß Anlage A2 beschlossen.
 4. Der Bebauungsplan Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ für Teilplan 1 für das Gebiet begrenzt durch den Werkering und einen Autohandel im Norden, den Finkenbachgrünzug sowie teilweise durch die Straße am Stadtholz im Osten, ein Bürogebäude im Süden sowie einen Gewerbebetrieb im Westen wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 5. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung ist gemäß § 10 (3) BauGB bereitzuhalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planung beruht auf einer privaten Initiative zur Überplanung einer Teilfläche eines Industriegebietes.

Von der Bauleitplanung sind Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen. Es besteht die Notwendigkeit eine Zufahrt nebst Lichtsignalanlage an der Straße Am Stadtholz auf Höhe der Straße Hakenort zu errichten. Die Kosten für die hier notwendigen Maßnahmen betragen ca. 383.000 € (Straßenbau ca. 160.000 €; Planungskosten ca. 23.000 €; Lichtsignalanlage ca. 200.000 €). Durch den Investor sollen 25% (ca. 96.000 €) übernommen werden. Die Kostenübernahme durch den Investor soll bis zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Ebenfalls ist die Straßenfläche (städtische Teilfläche) der Straße Werkering zu erneuern. Hierfür betragen die Kosten ca. 290.000 €, die vom Investor übernommen werden. Hierzu wird ein weiterer städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Außerdem wird eine Linksabbiegerspur in der Straße „Am Stadtholz“ erstellt, um ein sicheres Abbiegen in die Straße Werkering zu ermöglichen. Hiermit sind auch die Anpassung des Fuß- und Radweges westlich der Straße Am Stadtholz verbunden. Die Kosten hierfür von ca. 150.000 € werden von der Stadt übernommen.

Der Bebauungsplan wurde durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen. Der Stadt Bielefeld entstehen Kosten durch Infrastrukturmaßnahmen wie der Ausbau des Knotenpunktes Hakenort / Am Stadtholz und der Linksabbiegerspur auf der Straße Am Stadtholz sowie weitere Anpassungsmaßnahmen in Höhe von ca. 437.000 €.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 28.11.2019 – den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbe-

reich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst. Am 30.01.2020 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichtungs- und Erörterungstermins im Else-Zimmermann-Saal im Technischen Rathaus die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Fragen zur Planung zu stellen.

Zusätzlich konnten die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 20.01.2020 bis einschließlich dem 07.02.2020 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld sowie im Internet eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 29.01.2020 um Stellungnahme bis zum 13.03.2020 gebeten.

Nach Auswertung der in diesem Verfahrensschritt vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 erarbeitet. Hierbei wurden die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren soweit erforderlich berücksichtigt und in die Planunterlagen eingearbeitet. Die Äußerungen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sind mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in Anlage A1 der Vorlage dargelegt.

Darüber hinaus wurden Fachgutachten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Verkehrsuntersuchung) erstellt und die Ergebnisse entsprechend im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

zu 2. und 3.

Der Entwurfsbeschluss des Bebauungsplanes wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 29.11.2022 (vgl. Drucksachen-Nr. 5030/2020-2025) nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Mitte am 24.11.2022 gefasst. Die Entwurfsoffenlage gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 27.01.2023 bis zum 27.02.2023 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 18.01.2023 um Stellungnahme bis zum 22.02.2023 gebeten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. II/3/103.00 ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Hierbei handelte es sich vorwiegend um gestalterische Anregungen. Diesen wurde nicht gefolgt.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen allgemeine Hinweise vorgetragen. Der Anregung der Industrie- und Handelskammer wurde nicht gefolgt. Den Anregungen des Landesbüros der Naturschutzverbände wurde bis auf einer Anregung nicht gefolgt. Durch die gefolgte Anregung haben sich keine Änderungen für das Verfahren ergeben.

Die von den verwaltungsinternen Fachabteilungen vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden, falls erforderlich, in die Planunterlagen aufgenommen. Zum Teil wurde den vorgeschlagenen Anpassungen nicht gefolgt. Das Ergebnis im Einzelnen ist aus der Anlage A2 unter Punkt 3 ersichtlich. Die vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen haben ausschließlich einen klarstellenden bzw. redaktionellen Charakter. Die Grundzüge der Planung werden durch die Anpassungen nicht berührt. Es war daher kein erneuter Beteiligungsschritt erforderlich.

zu 4.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 1 für das Gebiet begrenzt durch den Werkering und einen Autohandel im Norden, den Finkenbachgrünzug sowie teilweise durch die Straße am Stadtholz im Osten, ein Bürogebäude im Süden sowie einen Gewerbebetrieb im Westen als Satzung zu beschließen.

zu 5.

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:Anlass und Ziele der Planung

Das Ziel der Planung besteht darin, innerhalb des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen bzw. weiterer im Gewerbegebiet zulässiger Nutzungen auf den bislang als Industriegebiet festgesetzten Flächen zu schaffen.

Aufgrund der zwischenzeitlich im Umfeld entstandenen Nutzungen (Lenkwerk-Quartier, Autohaus) soll sich der betreffende Bereich perspektivisch als Gewerbegebiet entwickeln. Aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen, hier Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, in einem Gewerbegebiet soll das Polizeipräsidium Bielefeld am Standort angesiedelt werden. Hier besteht seit längerer Zeit ein konkreter Bedarf, die zurzeit an mehreren Standorten verteilten Abteilungen an einem Ort zusammenzufassen. Um am Standort die Einrichtungen bedarfsgerecht anzusiedeln, soll das ehemals industriell genutzte Gebäude zurückgebaut werden.

Die Planung sieht die Errichtung eines Bürogebäudes sowie eines Parkhauses für die Beschäftigten sowie die Einsatzfahrzeuge der Polizei vor.

Der durch die Straße „Am Stadtholz“ räumlich getrennte Teilbereich B des Plangebietes, der sich heute als ebenerdige Stellplatzfläche des ehemaligen Bestandsbetriebes darstellt, soll ebenfalls als Gewerbegebiet baulich entwickelt werden.

Entwurfsplanung/städtebauliches Konzept

Bis vor kurzem prägte die vorhandene geschlossene Bebauung das Straßenbild entlang der Straße „Am Stadtholz“.

Um die geplante Nutzung des Polizeipräsidiums errichten zu können, ist diese Bebauungsstruktur zurückgebaut worden und wird durch Neubauten (Verwaltungsgebäude sowie Parkhaus) ersetzt werden. Dieser springt um ca. 5 m im Hinblick auf den Altbestand von der Straßenfläche zurück.

Die geplante Neubebauung soll in Verbindung mit dem Bestand durch die Lage und Höhenentwicklung der Baukörper eine Raumkante zur Straße „Am Stadtholz“ bilden.

Ein festgesetzter Zu- und Abfahrtsbereich ermöglicht die Erschließung von der Straße „Am Stadtholz“.

Im Teilbereich B (östlich der Straße „Am Stadtholz“) soll eine maximal 3-geschossige Bebauung ermöglicht werden. Sie soll zum einen den Straßenraum aber auch den angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radweg akzentuieren.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

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

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A1

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00
„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering
(Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort
(Teilbereich B)“ Teilplan 1**

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

A2

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00
„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering
(Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort
(Teilbereich B)“ Teilplan 1**

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

B

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00
„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering
(Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort
(Teilbereich B)“ Teilplan 1**

Bebauungsplan -Satzung-

- Übersichtsplan
- Nutzungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Planungsstand: Juli 2023

C

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00
„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering
(Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort
(Teilbereich B)“ Teilplan 1**

Begründung -Satzung-

Planungsstand: Juli 2023

D

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00
„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering
(Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort
(Teilbereich B)“ Teilplan 1**

Umweltbericht

Planungsstand: Juli 2023

E

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00
„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering
(Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort
(Teilbereich B)“ Teilplan 1**

Verkehrstechnische Untersuchung

Planungsstand: Oktober 2022

F

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00
„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering
(Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort
(Teilbereich B)“ Teilplan 1**

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Planungsstand: Oktober 2022

G

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00
„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering
(Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort
(Teilbereich B)“ Teilplan 1**

Schalltechnische Untersuchung

Planungsstand: Juli 2022

Hinweis zu den Anlagen E, F und G

Aus Gründen der Nachhaltigkeit werden für die Beschlussfassung die Anlagen E – G ausschließlich digital im Ratsinformationssystem der Stadt Bielefeld zur Verfügung gestellt.