

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	11.04.2024	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	16.04.2024	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	18.04.2024	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 2

- Stadtbezirk Mitte -

Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Aufteilung des Geltungsbereiches in zwei Teilpläne/Entwurfsbeschluss Teilplan 1:

BV Mitte, 24.11.2022 Ö 13, 5030/2020-2025

StEA, 29.11.2022, Ö 16.3 5030/2020-2025

Entwurfsbeschluss:

BV Mitte, 27.04.2023, Ö18, 5835/2020-2025

StEA, 02.05.2023, Ö 23.1, 5835/2020-2025

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 des Umweltamtes lfd. Nr. 1.4 a), der IHK lfd. Nr. 2.23 a) und b), des LANUV lfd. Nr. 2.37 d) und der Bezirksregierung Detmold lfd. Nr. 2.43) zum Entwurf gemäß Anlage 2 werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen der IHK lfd. Nr. 2.23 c), des LANUV lfd. Nr. 2.37 a) - c) und e) zum Entwurf werden gemäß Anlage A2 zurückgewiesen. Die Stellungnahmen des Umweltamtes lfd. Nr. 1.4 b) und der Stadtbild- und Denkmalpflege lfd. Nr. 1.17 a) und b) zum Entwurf werden 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)“ Teilplan 2, für das Gebiet begrenzt durch ein Gewerbegebiet im Norden, einen Gewerbebetrieb im Westen, durch die Straße am Stadtholz im Osten und einen Parkplatz im Süden wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung wird zur Kenntnis genommen.
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 zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Auf Wunsch des Vorhabenträgers wird eine Linksabbiegespur in der Straße „Am Stadtholz“ erstellt. Die Kosten von ca. 54.000,- € werden vom Vorhabenträger 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.

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 (Teilbereich 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 Unterrichts- 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 Teilplan 2 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, Verkehrstechnische

Untersuchung) erstellt und die Ergebnisse entsprechend im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

zu 2. und 3.

Der Entwurfsbeschluss des Bebauungsplanes wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 02.05.2023 (vgl. Drucksachen-Nr. 5030/2020-2025) nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Mitte am 27.04.2023 gefasst. Die Entwurfsoffenlage gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 09.06.2023 bis zum 17.07.2023 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.05.2023 um Stellungnahme bis zum 26.06.2023 gebeten.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen allgemeine Hinweise vorgetragen. Der Anregung der IHK sowie den Anregungen des Landesbüros der Naturschutzverbände (LANUV) wurde nicht gefolgt. Den Anregungen des Umweltamtes sowie den Anregungen der Stadtbild- und Denkmalpflege wurde gefolgt. Durch die gefolgten Anregungen haben sich keine Änderungen für das Verfahren ergeben.

Die von den verwaltungsinternen Fachabteilungen vorgetragene 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 Werkerling (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 2 für das Gebiet begrenzt durch ein Gewerbegebiet im Norden, einen Gewerbebetrieb im Westen, durch die Straße am Stadtholz im Osten und einen Parkplatz im Süden als Satzung zu beschließen.

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. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll die Verwaltung eines örtlichen Textilunternehmens nebst kleinflächigem Werksverkauf sowie einer Produktionsvorbereitung am Standort planungsrechtlich abgesichert werden. Die Planung sieht die Ertüchtigung und den Umbau der Bestandsbebauung vor.

Durch den westlich des Plangebietes vorhandenen Störfallbetrieb sind bezüglich der Art der baulichen Nutzung Einschränkungen planungsrechtlich festzusetzen.

Mit den Festsetzungen sollen zudem die Abgrenzungen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Grundstücksflächen den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Der tatsächliche Ausbau der Straße „Am Stadtholz“ entspricht dem östlichen Rand des Plangebietes. Davon ausgehend besteht kein städtebauliches Erfordernis, den Bebauungsplan um die entspre-

chenden Verkehrsflächen zu ergänzen. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets und durch die Festsetzung von Baugrenzen innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung wird die verkehrstechnische Bestandssituation ausreichend berücksichtigt.

Städtebauliches Konzept

Die der Neuaufstellung zugrundeliegende städtebauliche Konzeption unterscheidet sich im Teilplan 2 nicht wesentlich vom Bestand, da grundsätzlich die bestehende Bebauungsstruktur planungsrechtlich gesichert werden soll. Aus diesem Grund ist im Geltungsbereich im Rahmen der städtebaulichen Konzeption die Festsetzung einer straßenseitigen Bebauung mit sechs Vollgeschossen in abweichender Bauweise vorgesehen. Um die geplante Nutzung als Unternehmenssitz eines örtlichen Textilunternehmens zu realisieren, soll das Bestandsgebäude umgenutzt bzw. den Anforderungen für die Erschließung angepasst werden.

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

<p>Moss Beigeordneter</p> <p style="text-align: center;">Bielefeld, den</p>	<p>Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.</p>
---	---

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 2**

**Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren
gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und Ergebnis der Auswertung**

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 2**

**Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB und Ergebnis der Auswertung**

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 2**

Bebauungsplan -Satzung-

- Übersichtsplan
- Nutzungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Planungsstand: März 2024

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 2**

Bebauungsplan -Satzung-

- Begründung

Planungsstand: März 2024

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 2**

Umweltbericht

Planungsstand: März 2024

Hinweis zu den Anlagen:

Aus Gründen der Nachhaltigkeit werden für die Beschlussfassung die Anlagen E und F sowie Gutachten zum Störfallrisiko und das Schallgutachten ausschließlich digital im Ratsinformationssystem der Stadt Bielefeld zur Verfügung gestellt.