

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	10.03.2011	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.03.2011	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	07.04.2011	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III/1/01.15 (frühere Bezeichnung D 1 x = 24. Änderung und Ergänzung des Durchführungsplans für das Teilneuordnungsgebiet A) für das Teilgebiet zwischen Artur-Ladebeck-Straße, Gadderbaumer Straße, Mühlendamm und 360° Haus.

**- Stadtbezirk Mitte -
Satzungsbeschluss**

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

Aufstellungsbeschluss:

Bezirksvertretung Mitte, 17.06.2010, TOP 10, Stadtentwicklungsausschuss, 29.06.2010, TOP 18, Drucksachen-Nr. 1089/2009-2014

Entwurfsbeschluss:

Bezirksvertretung Mitte, 09.09.2010, TOP 15, Stadtentwicklungsausschuss, 14.09.2010, TOP 20.4, Drucksachen-Nr. 1347/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen der Begründung werden gemäß Anlage A beschlossen.
2. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III/1/01.15 (frühere Bezeichnung D 1 x = 24. Änderung und Ergänzung des Durchführungsplanes für das Teilneuordnungsgebiet A) für das Teilgebiet zwischen Artur-Ladebeck-Straße, Gadderbaumer Straße, Mühlendamm und 360°-Haus wird mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekanntzumachen. Der teilaufgehobene Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bearbeitung des Aufhebungsverfahrens erfolgt durch ein externes Planungsbüro. Die Kosten für das Planverfahren werden zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger für das geplante Bürogebäude aufgeteilt. Die in Rechnung gestellten Kosten betragen sowohl für die Stadt Bielefeld als Auftraggeberin als auch für den Vorhabenträger jeweils 6.307 € brutto. Darüber hinaus entstehen der Stadt Bielefeld keine weiteren Kosten.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Nr. III/1/01.15 ist am 01.10.1960 und die 1. Änderung am 06.07.1968 in Kraft getreten. Danach ist in diesem Bereich ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO 1962 festgesetzt. Die Erschließung sollte über die Gadderbaumer Straße erfolgen, was auch heute so gegeben ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan soll für das zwischen Artur-Ladebeck-Straße, Gadderbaumer Straße, Mühlendamm und 360°-Haus gelegene, ca. 0,4 ha große Teilgebiet gemäß den §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgehoben werden (Teilaufhebung).

Wesentlicher Anlass für die Einleitung des Aufhebungsverfahrens ist ein Neubauvorhaben in einem Teilbereich des Aufhebungsgebiets. Dieses wurde in den Sitzungen der Bezirksvertretung Mitte am 15.04.2010 und im StEA am 27.04.2010 in den nichtöffentlichen Teilen vorgestellt und stößt auf mehrheitliche Zustimmung. Demzufolge wird die Errichtung eines Gebäudes mit maximal sieben Geschossen angestrebt. Es ist städtebauliche Zielvorstellung der Stadt Bielefeld, für die Flächen zwischen Artur-Ladebeck-Straße und Gadderbaumer Straße eine standortadäquate bauliche Nutzung zu ermöglichen, die der exponierten Lage im Stadtgebiet entspricht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt eine Bebauung mit entsprechender baulicher Ausnutzung und Geschossigkeit nicht zu. Die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Erteilung einer Baugenehmigung werden kritisch gesehen. Darüber hinaus entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht der Bestandssituation (die Gebäude sind in ihrer Grundfläche größer und verfügen über ein Vollgeschoss mehr bzw. über ein Staffelgeschoss). Während die Gebäude östlich der Gadderbaumer Straße in Art und Maß der baulichen Nutzung mit den Festsetzungen des Ursprungsplans weitestgehend übereinstimmen, ist der Ursprungsplan für das Aufhebungsgebiet insgesamt nicht mehr in der Lage, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und zu steuern.

Das vorgeschlagene Vorhaben wird sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach überbaubarer Grundstücksfläche und Bauweise in die Umgebung einfügen. Das Aufhebungsgebiet und seine Umgebung sind durch kerngebietstypische Betriebe und Nutzungen geprägt, die im Aufhebungsbereich von Läden in den Erdgeschosszonen über Büros und Dienstleister bis zu Arztpraxen reichen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird das geplante Bürohaus zwischen dem 9-geschossigen 360°-Haus und dem 5-geschossigen Tick-Gebäude vermitteln. Das Neubauvorhaben entspricht mit seiner fast vollständigen Versiegelung und einer geplanten hohen Ausnutzung des Grundstücks ebenfalls einem Kerngebiet.

Eine Änderung oder Neuaufstellung des Bebauungsplans für diesen Bereich ist nicht erforderlich, da hier die planersetzende Vorschrift des § 34 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung ausreicht. Das Aufhebungsgebiet ist überwiegend bebaut und fast vollständig versiegelt. Lediglich ein unbebautes Grundstück ist vorzufinden, das einer ergänzenden baulichen Nutzung zugeführt werden kann. Die Umgebungsbebauung wirkt prägend im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung. Der Teilbereich zwischen Artur-Ladebeck-Straße, Gadderbaumer Straße, Mühlendamm und 360°-Haus soll daher aufgehoben und künftig planungsrechtlich im Sinne des § 34 BauGB beurteilt werden.

Planverfahren:

Die Einleitung des Planverfahrens zur Teilaufhebung des Bebauungsplans wurde von der Bezirksvertretung Mitte bzw. vom Stadtentwicklungsausschuss im Juni 2010 (17.06.2010 bzw. 29.06.2010) beschlossen. Auf die entsprechende Beratungsvorlage mit der Drucksachen-Nr. 1089/2009-2014 wird verwiesen.

Der Entwurfsbeschluss und der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB wurden von der Bezirksvertretung Mitte bzw. vom Stadtentwicklungsausschuss am 09.09.2010 bzw. am 14.09.2010 gefasst (Drucksachen-Nr. 1347/2009-2014).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom 05.10.2010 bis einschließlich 05.11.2010 sind von der Öffentlichkeit bzw. von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Stellungnahmen eingegangen. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zur Begründung werden gemäß Anlage A berücksichtigt.

Die Teilaufhebung ist als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB zu beschließen und gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A	<p>Bebauungsplan Nr. III/1/01.15 Teilaufhebung für das Teilgebiet zwischen Artur-Ladebeck-Straße, Gadderbaumer Straße, Mühlendamm und 360°-Haus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB - Anregungen und Hinweise der Verwaltung <p>Planungsstand: Satzung März/April 2011</p>
B	<p>Bebauungsplan Nr. III/1/01.15 Teilaufhebung für das Teilgebiet zwischen Artur-Ladebeck-Straße, Gadderbaumer Straße, Mühlendamm und 360°-Haus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übersichtspläne und Planzeichnung - Begründung zum Entwurf <p>Planungsstand: Satzung März/April 2011</p>
C	<p>Bebauungsplan Nr. III/1/01.15 Teilaufhebung für das Teilgebiet zwischen Artur-Ladebeck-Straße, Gadderbaumer Straße, Mühlendamm und 360°-Haus</p> <p>Umweltbericht</p> <p>Planungsstand: Satzung März/April 2011</p>