

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	06.03.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	18.03.2014	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	20.03.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 "Leibnizstraße" für das Gebiet südlich der Leibnizstraße, westlich der Straße Hakenort, nördlich der Bahnlinie Bielefeld-Lage und östlich der Straße Am Stadtholz sowie
221. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnen und Gewerbe südlich der Leibnizstraße" im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB
- Stadtbezirk Mitte -

Beschluss über Stellungnahmen
Satzungsbeschluss Bebauungsplan
Abschließender Beschluss Flächennutzungsplan

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planrechts, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Etat der Stadtentwässerung: ca. 605.000 € + ca. 162.000 € für den Bau der Kanalisation und jährlich ca. 3.200 € für die Unterhaltung
 Etat des ISB: Einnahmen aus Grundstücksverkauf
 Etat des Umweltbetriebes: Folgekosten für die Grünunterhaltung in Höhe von ca. 2.200,- € sowie Miet- und Pachtzahlungen für das Umweltamt in Höhe von 300,- €.
 Etat des Amtes für Verkehr: Folgekosten für die Pflege des öffentlichen Fuß- und Radweges in Höhe von ca. 1.100 €

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

BV Mitte: 08.05.2000; UStA 16.05.2000

Aufstellungsbeschluss

BV Mitte 07.07.2011 - TOP 15 – Drucks. 2766/2009-2014, StEA 19.07.2011 - TOP 20.1 Drucks. 2766/2009-2014

Entwurfsbeschluss

BV Mitte 29.11.2012 - TOP 12 – Drucks. 4920/2009-2014, StEA 11.12.2012 - TOP 17.1 Drucks. 4920/2009-2014

Erneuter Entwurfsbeschluss:

BV Mitte 14.11.2013 - TOP 13 – Drucks. 6430/2009-2014, StEA 03.12.2013 – TOP 23.2 Drucks. 6430/2009-2014 und TOP 23.2.1 Drucks. 6430/2009-2014/1

Beschlussvorschlag:

1. Den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird gemäß der Darstellung der Anlage A gefolgt bzw. nicht gefolgt.

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

2. Behandlung der Stellungnahmen aus der **1. Offenlage**

Den folgenden Stellungnahmen wird stattgegeben:

- der Bezirksregierung Detmold, Immissionsschutz

Den folgenden Stellungnahmen wird teilweise stattgegeben:

- Stellungnahme der Öffentlichkeit mit der laufenden Nummer 11, 12, 13 und 16

Die folgenden Stellungnahmen werden zurückgewiesen:

- Stellungnahme der Öffentlichkeit mit der laufenden Nummer 1, 2, 3+15, 4, 6, 7+10, 8, 9, 14, 17

3. Behandlung der Stellungnahmen aus der **2. Offenlage**

Den folgenden Stellungnahmen wird teilweise stattgegeben:

- Bezirksregierung Detmold, Bodenordnung/ Ländliche Entwicklung
- Stellungnahme der Öffentlichkeit mit der laufenden Nummer 3 und 4

Die folgenden Stellungnahmen werden zurückgewiesen:

- Stellungnahme der Öffentlichkeit mit der laufenden Nummer 1 und 2

- Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie zur Begründung und Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ werden beschlossen.
- Die 221. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnen und Gewerbe südlich der Leibnizstraße" wird mit der Begründung abschließend beschlossen.
- Der Bebauungsplan Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ für das Gebiet südlich der Leibnizstraße, westlich der Straße Eckernkamp, nördlich der Bahnlinie Bielefeld-Lage und östlich der Straße Am Stadtholz der Flur 75, Gemarkung Bielefeld wird gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Text und der Begründung als Satzung beschlossen.
- Nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens für die 221. Flächennutzungsplanänderung sind die Erteilung der Genehmigung für die 221. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnen und Gewerbe südlich der Leibnizstraße" und der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 25.01 "Leibnizstraße" für das Gebiet südlich der Leibnizstraße, westlich der Straße Eckernkamp, nördlich der Bahnlinie Bielefeld-Lage und östlich der Straße Am Stadtholz der Flur 75, Gemarkung Bielefeld als Satzung gemäß §§ 6 (5) und 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Die Bauleitpläne sind mit den Begründungen und den zusammenfassenden Erklärungen gemäß §§ 6 (5) und 10 (3 und 4) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Erschließungsmaßnahmen werden durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden

Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht. Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen liegen nach einer überschlägigen Kostenschätzung bei ca. 545.000,- € (inkl. MwSt, ohne Bauverwaltungskosten). Für die Unterhaltung der Anlagen ist mit jährlich etwa 3.200,- € Kosten zu rechnen. Für die beabsichtigte Übernahme des vorhandenen Stauraumkanals in der Straße am Lenkwerk durch die Stadt Bielefeld, fallen voraussichtlich Kosten von ca. 60.000,-€ an. Für die äußere Erschließung in der Leibnizstraße fallen voraussichtlich ca. 162.000,- € (inkl. MwSt, ohne Bauverwaltungskosten) an und sind jährliche Folgekosten von ca. 9.500,- € (inkl. MwSt) zu erwarten.

Bei der Stadt entstehen Einnahmen durch den Verkauf einer ca. 700 m² großen Teilfläche der Grundstücksflächen der Leibnizstraße (Teilflächen auf der Südseite der Straße entlang des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes).

Für die durch die Planung hervorgerufene erforderliche Aufwertung des Kinderspielplatzes in der Brehmstraße fallen Kosten von 48.200,- € an.

Durch die Aufwertung der städtischen Spielfläche sowie der Herstellung des Fuß- und Radweges und dessen begleitenden Grünfläche fallen Folgekosten für die Grünunterhaltung in Höhe von ca. 2.200,-€, Pflegekosten für den Weg in Höhe von ca. 1.100,- € sowie Miet- und Pachtzahlungen für das Umweltamt in Höhe von 300,- € an, die in den städtischen Haushalt eingestellt werden müssen. Eine genaue Berechnung und Darstellung der Folgekosten für den Umweltbetrieb kann aber erst nach Umsetzung der Maßnahme und Vermessung der aufgewerteten Spielfläche erfolgen.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Die aus dem Projekt resultierenden Maßnahmen zur sozialen und technischen Infrastruktur gehen ebenfalls zu Lasten der privaten Projektentwicklung. Darunter fällt auch die Kostenübernahme für die Aufwertung des Kinderspielplatzes in der Brehmstraße. Entsprechende vertragliche Regelungen wurden getroffen. Der Bebauungsplan wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hatte am 16.05.2000 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 08.05.2000 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Fachhochschule“ sowie zur 164. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Ziel war es danach unter anderem, den Standort der Fachhochschule sowie mögliche Erweiterungen einschließlich der Entwicklung eines Stadtteilparks mit Spiel- und Sportnutzungen planungsrechtlich zu sichern. Ebenso sollten Wohnnutzungen in nördlicher Verlängerung der Straße Eckernkamp ermöglicht werden.

Die bisherige Zielsetzung soll zukünftig nicht mehr weiter verfolgt werden, da die Fachhochschule zukünftig an den „Hochschulcampus“ im Stadtbezirk Dornberg verlagert werden soll.

Aus diesem Grunde wurden die bisherigen Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplan sowie zur FNP-Änderung aufgehoben.

In der Zwischenzeit wurden die derzeit leer stehenden Gebäudeteile des im Plangebiet vorhandenen ehemaligen Kasernengebäudes einschließlich der Freiflächen östlich des Gebäudes - in denen noch ehemalige Kfz-Bereiche der Kaserne gelegen waren – an einen Investor verkauft. Nach Aufgabe der öffentlichen Nutzungen sollen die weiteren Teile des Objektes ebenfalls veräußert und umgenutzt werden. Die leer stehenden Gebäudeteile wurden zwischenzeitlich durch den Investor zum Projekt „Lenkwerk“ umgenutzt. Kurz- bis mittelfristig sollen die Freiflächen der

ehemaligen Richmond-Kaserne für gewerbliche Zwecke bzw. Wohnbauzwecke umgenutzt werden. Ebenso sollen mittelfristig die baulichen Anlagen der Fachhochschule zu gewerblichen Zwecken umgenutzt werden.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Bereich Gewerbe- und Industriegebiet fest. Der angrenzende Bereich zwischen Eckernkamp und Hakenort ist als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Gemeinbedarfsfläche dar.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung der ehemaligen Richmond-Kaserne geschaffen. Die vorhandene Wohnbebauung zwischen Eckernkamp und Hakenort war zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes in den Geltungsbereich der Neuaufstellung einbezogen worden, um die planungsrechtlichen Grundlagen der tatsächlichen derzeitigen Nutzung anzupassen und in diesem Bereich eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Diese soll in einem nachfolgenden Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan Nr. III/ 3/ 25.02 „Bebauung am Hakenort“) in einem geordneten Verfahren geregelt werden (*vgl. Drucksachen-Nr. 6430/2009-2014/1*). Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden (221. Änderung).

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie der Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für beide Bauleitpläne wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte - am 19.07.2011 gefasst.

Im Rahmen des Beschlusses wurden ebenfalls der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung beschlossen. Im September 2011 erfolgte daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt in der Zeit vom 12.09.2011 bis zum 30.09.2011 eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 20.09.2011 ein Unterrichts- und Erörterungstermin. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Seitens einer von der Planung betroffenen Grundstückseigentümerin – auf deren Grundstücksflächen zunächst Baurechte für zusätzliche Wohnungsbauvorhaben geschaffen werden sollten - wurde im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bekundet, dass ihre Flächen für die Gesamterschließung des Plangebietes sowie für soziale Infrastrukturmaßnahmen nicht mehr zur Verfügung stehen. Des Weiteren bekundete sie, dass sie an einer Umsetzung einer Planung aktuell nicht interessiert sei.

Aus diesem Grunde sollte der Bebauungsplan auf die Flächen reduziert werden, für den seinerzeit eine Umsetzungsabsicht und -möglichkeit bestand. Die Überplanung des übrigen Bereiches sollte zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines gesonderten Planverfahrens erfolgen. Für die Bestandsbebauung zwischen den Straßen Eckernkamp und Hakenort bestehen zudem Baurechte.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sollte - wie zum Aufstellungsbeschluss dargelegt – in seiner Abgrenzung verbleiben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurden die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung erarbeitet. Ebenso wurden die Umweltprüfungen sowie die Artenschutzprüfung durchgeführt und jeweils Umweltberichte zu den Bauleitplanungen erarbeitet.

Der Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan sowie für die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Beschluss Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB für beide Bauleitpläne wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte - am 11.12.2012 gefasst.

Die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne erfolgte im Zeitraum vom 18.01.-18.02.2013. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Nachgang der Beteiligungsverfahren wurde durch den Investor der Wunsch geäußert, das bisherige Nutzungskonzept des Bebauungsplanentwurfes zu modifizieren, um auf eine sich ändernde Nachfrage am Markt nach Büro- und Gewerbeflächen reagieren zu können. Der Standort

hat sich zwischenzeitlich insbesondere im Bereich der Büronutzungen etabliert, was durch eine Vielzahl von Nachfragen belegt wird. Der Standort profitiert durch das attraktive Nebeneinander mit dem Projekt „Lenkwerk“ sowie den Annexnutzungen aber auch durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit. Neben der Ausweitung der Büronutzungen soll ggf. der Nutzungsmix durch Ansiedlung eines Hotelbetriebes ergänzt werden. Dennoch soll der grundsätzlich beabsichtigte Nutzungsmix durch die Sondergebietsnutzungen, gewerblichen Nutzungen, und Wohnen im Gebiet im Wesentlichen weiter verwirklicht werden. Die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes werden in die gesamtstädtebauliche Konzeption, wie vorliegend, eingearbeitet. Die Umsetzung dieser geänderten konzeptionellen Anforderungen bedingen eine Änderung der Gebietsfestsetzungen innerhalb des Plangebietes, wobei hiervon im Wesentlichen der Bereich östlich des Lenkwerk betroffen ist. Die Planung sieht vor, hier eine Abstufung von eingeschränkter gewerblicher Nutzung, Mischgebietsnutzung bis hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet festzusetzen, um zum einen die Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen und zum anderen einen städtebaulich sinnvollen und sensiblen Übergang der östlich des Plangebietes vorhandenen Nutzungen zu schaffen.

Die, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Offenlage, eingebrachten Anregungen wurden auf das neue Konzept hin überprüft und weitestgehend eingearbeitet.

Gemäß § 4a (3) BauGB war es daher notwendig, den Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in den geänderten Fassungen erneut als Entwurf zu beschließen und die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB erneut durchzuführen, um den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut die Möglichkeit der Beteiligung zu dem neuen Planungskonzept zu geben.

Der Erneute Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan sowie für die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Beschluss zur erneuten Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB für beide Bauleitpläne wurden durch den Stadtentwicklungs-ausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte - am 03.12.2013 gefasst.

Die erneute öffentliche Auslegung der Bauleitpläne erfolgte im Zeitraum vom 18.12.2013-20.01.2014. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Über die in der Anlage A vorgenommenen Abwägungen zu den eingegangenen Stellungnahmen und das Abwägungsergebnis ist nunmehr zu beschließen. Ebenso gilt dies für die Änderungswünsche der Verwaltung die keine Änderung der Grundzüge der Planung zur Folge haben.

Für den Bereich südlich der Leibnizstraße zwischen den Straßen Hakenort und Eckernkamp, welcher auch Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung aber nicht des vorliegenden Bebauungsplanes ist, ist beabsichtigt zu einem späteren Zeitpunkt in einem weiteren Teilplan III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“ die städtebauliche Ordnung für diesen Bereich sicherzustellen. Angedacht ist hier eine Nutzung, welche dem Charakter des Mischgebietes entspricht (vgl. *Drucksachen-Nr. 6430/2009-2014/1*).

Da es keine unmittelbaren funktionalen oder auch technischen Verknüpfungen zwischen den beiden Planbereichen gibt, soll die Planung in einem separaten Verfahren erfolgen.

Der Bebauungsplan III/3/25.01 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung ist nunmehr als Satzung zu beschließen und anschließend zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist abschließend zu beschließen.

Beigeordneter

Übersicht der Beschlussvorlage

A

Auswertung der Beteiligungsverfahren

- Bebauungsplan – Vorentwurf: Gestaltungsplan
- Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- Bebauungsplan – 1. Entwurf: Nutzungsplan / Gestaltungsplan
- Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Auswertung der 1. Offenlage
- Bebauungsplan – erneuter Entwurf: Nutzungsplan / Gestaltungsplan
- Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Auswertung der erneuten Offenlage
- Änderungsvorschläge der Verwaltung

B

221. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen und Gewerbe südlich der Leibnizstraße“ – Stand: Satzung -

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Legende
- Begründung

C

Umweltbericht zur 221. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen und Gewerbe südlich der Leibnizstraße“, Bielefeld – Stand: Satzung -

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ – Stand: Satzung -

- Bebauungsplan Satzung – Gestaltungsplan
- Bebauungsplan Satzung – Nutzungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

E**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“****– Stand: Satzung -**

–Begründung

F**Umweltbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01****„Leibnizstraße“, Bielefeld****– Stand: Satzung -**

G

Artenschutzprüfung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“, Bielefeld sowie Zusatzgutachten für die Baumreihe südlich der Leibnizstraße und für Nebengebäude
– Stand: Satzung -

H

Checkliste für energieeffiziente Siedlungen in Bielefeld
– Stand: Satzung -

I

Zusammenfassende Erklärungen für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/ 25.01 „Leibnizstraße“ i.S.d. § 10 (4) BauGB sowie die 221. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen und Gewerbe südlich der Leibnizstraße“ i.S.d. § 6 (5) BauGB