

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	03.04.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erst- und Neuauaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/ 3/ 90.00 "Bleichstraße/ Ecke Am Stadtholz" für das Gebiet nördlich der Bleichstraße, westlich der Straße Am Stadtholz und südlich der Werner-Bock-Straße als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

- Stadtbezirk Mitte -

Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens:

- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und

- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung bzw. Änderung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

keine

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bereich nördlich der Bleichstraße, westlich der Straße Am Stadtholz, südlich der Werner-Bock-Straße und östlich der Grundstücksgrenzen der Flurstücke 216, 217, 230 und 658 wird im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) der Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“ erstmalig bzw. neu aufgestellt. Für die Grenzen des Plangebietes im Aufstellungsbeschluss ist die im Abgrenzungsplan in blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Erst- und Neuauaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.

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

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und bis wann Äußerungen hierzu möglich sind.
4. Gemäß § 4 (1) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme wird geschlossen. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten. Darüber hinaus sind auch die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen, z. B. zum Anschluss des Vorhabens an die angrenzenden Straßen durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

Begründung zum Beschlussvorschlag

Zu 1.

Der Bereich zwischen Bleichstraße, Wilhelm-Bertelsmann-Straße, Werner-Bock-Straße und der Straße Am Stadtholz ist durch gewerbliche Nutzungen und durch diverse Mischnutzungen (Büros/Dienstleistungen, Praxis, Wohnen etc.) geprägt. In diesem Stadtquartier ist im östlichen Abschnitt Mitte des Jahres 2012 ein größerer Gewerbebetrieb für Textilveredlung aufgegeben worden, der über die Bleichstraße erschlossen wurde. Eine gewerbliche Nachnutzung des Gesamtstandortes konnte bisher nicht gefunden werden.

Ein Projektentwickler hat ein Plankonzept vorgelegt, das gemischte Nutzungen mit dem Schwerpunkt Gewerbe/Dienstleistung im Bereich Bleichstraße und Am Stadtholz sowie mit dem Schwerpunkt Wohnen/Stadthäuser im Innenbereich vorsieht. Unter Erhalt des Kesselhauses und des Wohnhauses des Altbetriebes an der Bleichstraße erfolgt straßenbegleitend eine Rücksichtnahme auf die dort kleinteiligere städtebauliche Struktur. Im Innenbereich werden die heutigen Firmengebäude komplett abgerissen und durch drei- bis viergeschossige Stadthäuser als Geschosswohnungsbau und als Hausgruppe mit Wohnnutzungen und der Option Büros/Dienstleistungen ersetzt. Der Stellplatzbedarf wird hier insbesondere durch eine Tiefgarage abgedeckt, eine hochwertige Gestaltung und Durchgrünung der öffentlichen und halböffentlichen Zonen ist geplant. Die Erschließung erfolgt über eine oder zwei Zufahrten von der Bleichstraße. Eine zunächst angedachte Erschließung auch in Richtung der Straße Am Stadtholz musste angesichts der geplanten Stadtbahntrasse aufgegeben werden.

Über das Bauträger-Projekt hinaus werden im Nordosten die Flurstücke 660, 661 und 233 einbezogen, um die eingeschränkte gewerbliche Nutzung und die mögliche Stadtbahntrasse zu regeln.

Die Variante 12.1 der geplanten Stadtbahntrasse führt über die Werner-Bock-Straße und über die Straße Am Stadtholz und begrenzt das vorliegende Plangebiet im Norden und Osten. Diese Trasse, welche eine von zwei möglichen Trassenführungen bei der Bürgerbefragung im Mai 2014 sein soll, ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Nach dem vorläufigen Planungsstand wird ein Grundstücksstreifen von ca. 9,50 m ab privater Grundstücksgrenze Am Stadtholz für die öffentliche Verkehrsfläche benötigt. Einbezogen wird im Norden auch ein Randstreifen entlang der Werner-Bock-Straße aus dem Bebauungsplan Nr. III/3/72.00 „Großsporthalle“, der dort als öffentliche Verkehrsfläche/Straßenbegleitgrün festgesetzt worden ist. Dieser Randstreifen soll insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche ohne zusätzliche Bindung festgesetzt werden. Im weiteren Planverfahren ist hierüber gemäß Ergebnis der Bürgerbefragung zur Stadtbahn zu entscheiden. Vor diesem Hintergrund ist auch die Entwicklung des geplanten Baukörpers im Osten des Plangebiets im Bereich Am Stadtholz im weiteren Verfahren zu prüfen und abzustimmen.

Im Quartier sowie im Umfeld erfolgen seit Jahren schrittweise Umnutzungen und Neuentwicklungen. Die vorliegende Projektentwicklung und die Aufstellung eines Bebauungsplans zur weiteren Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden in dieser innenstadtnahen Lage als sehr sinnvoll angesehen, so dass das Gebiet weiter städtebaulich aufgewertet werden kann. Im Ergebnis soll für den beschriebenen Planbereich der Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“ aufgestellt werden. Übergeordnete Zielsetzung ist die hochwertige Folgenutzung der vorhandenen Gewerbebrache innerhalb des Siedlungsbereichs zum Zwecke der Nachverdichtung und Aufwertung des Stadtquartiers. Für die Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe gekennzeichnete „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ im Sinne des § 9 (7) BauGB verbindlich (Planungsstand Vorentwurf).

Zu 2./3.

Die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient der Neuordnung einer Gewerbebrache und der Weiterentwicklung von Bauland im Innenbereich. Damit kann dieser Bebauungsplan mit einer Gesamtgröße von rund 2 ha gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann abgesehen werden. Die erste Vorprüfung der Umweltrelevanz und der fachplanerischen Belange hat gezeigt, dass i.W. schalltechnische Fragen mit der Planung verbunden sein werden. Im Planverfahren wird eine schalltechnische Prüfung der Verkehrsgeräusche und der Emissionen durch Gewerbe und durch die Seidensticker-Halle erforderlich. Der Vorhabenträger hat bereits im Vorfeld eine erste schalltechnische Untersuchung der gewerblichen und veranstaltungsbedingten Immissionen zur Prüfung der grundlegenden Rahmenbedingungen eingeholt (Machbarkeitsprüfung), danach ist eine Umsetzbarkeit des Planvorhabens grundsätzlich gegeben. Ggf. wertvolle innerörtliche Grünflächen bzw. wertvoller Baumbestand sind nicht betroffen. Es wird erwartet, dass das Vorhaben „Neuordnung und Folgenutzung bzw. Nachverdichtung“ und das Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt aus Umweltsicht vertretbar sind. (Hinweis: Die umweltrelevanten Belange werden grundsätzlich auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.)

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt, die von Sondernutzungen bzw. Gemeinbedarfsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen (Fachhochschule, Berufskolleg, Feuerwehr, Seidensticker Halle) umgeben ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die angestrebte Umnutzung bzw. Weiterentwicklung der Gewerbebrache mit gemischten Nutzungen sichergestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Sinne des § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen.

Im Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Öffentlichkeit auf Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“ zu informieren und Gelegenheit zur Äußerung innerhalb einer bestimmten Frist zu geben.

Zu 4.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist durchzuführen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A	Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“ - Übersichtspläne - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung Planungsstand: April 2014
----------	---