

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	11.06.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	23.06.2015	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 "Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße / Käferweg" für das Gebiet südlich der Detmolder Straße und westlich des Käferweges im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB  
- Stadtbezirk Stieghorst -**

### Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens:

- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

keine

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/Hi 6 „Steinstraße“ (heute Oelkerstraße) für das Gebiet südlich der Detmolder Straße und westlich des Käferweges ist gemäß §§ 1 und 2 BauGB zu ändern (4. Änderung, künftige Bezeichnung: „Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße / Käferweg“). Für die genauen Grenzen des Plangebietes im Aufstellungsbeschluss ist die im Übersichtsplan mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind auf Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.

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

### **Finanzielle Auswirkungen:**

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

### **Begründung zum Beschlussvorschlag**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 erfasst den östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 „Steinstraße“ (heute Oelkerstraße) aus dem Jahr 1968 in der Fassung der 1. Änderung (Rechtskraft: 1982), der hier i. W. ein Mischgebiet sowie private Grünflächen festsetzt. Die Fläche von rund 1,3 ha ist i. W. geprägt durch das seit einigen Jahren leerstehende denkmalgeschützte Gasthaus Siekmann sowie einen Hotelanbau und eine vorgelagerte Stellplatzfläche. Außerdem werden weitere z. T. leerstehende Wohngebäude erfasst.

Gemäß § 13a BauGB besteht für Bebauungspläne im Innenbereich die Möglichkeit, ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 dient der Mobilisierung und Nachnutzung einer brachgefallenen Fläche im Innenbereich – für den ehemaligen Gastronomie- und Hotelbetrieb soll eine angemessene Folgenutzung ermöglicht werden. Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt deutlich unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele / Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Im Ergebnis einer ersten Vorprüfung der Umweltrelevanz und der fachplanerischen Belange im Sinne des sog. Scopings haben sich keine Anhaltspunkte gegen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ergeben. Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 soll somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB kann bei der Anwendung des § 13a BauGB verzichtet werden. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzung einer umfeldverträglichen Weiterentwicklung und Neuordnung einer bereits planungsrechtlich vorbereiteten gemischten Baufläche kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben und das Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt auch aus Umweltsicht vertretbar ist.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB kann im beschleunigten Verfahren grundsätzlich verzichtet werden; in einem solchen Fall ist der Öffentlichkeit dann die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen. Angesichts der Bedeutung des Vorhabens für die Bürger und um die weiteren Abwägungsgrundlagen/ -materialien für das Planverfahren zu sammeln, sollen auf Grundlage der vorgestellten Vorentwurfsplanung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 mit der künftigen Bezeichnung „Gaststätte Siekmann - Detmolder

Straße / Käferweg“ die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB aber durchgeführt werden.

### **Kurzfassung der Planungsziele:**

Der Betrieb der Gaststätte Siekmann wurde bereits vor Jahren eingestellt, eine Nachnutzung dieses z. T. denkmalgeschützten Gebäudes aus dem 19. Jahrhundert konnte aber bislang nicht realisiert werden. Ein Investor hat nunmehr den ehemaligen Gasthof sowie angrenzende Flächen erworben und strebt eine Umnutzung und Neuordnung an. Ziel ist es v. a., innerhalb des Plangebietes verschiedene Wohn-, Service- und Pflegeangebote für ältere Menschen anzubieten. Ein erstes Plankonzept sieht Seniorengerechtes Wohnen mit angegliederter Pflege, die Einrichtung einer Begegnungsstätte sowie die Unterbringung von Verwaltungs- und Büroräumen vor. Das denkmalgeschützte Gasthaus mit Saal soll hierfür saniert, das Hotel hingegen abgerissen werden. In zwei neu zu bauenden Mehrfamilienhäusern ist das Angebot von barrierefreiem Wohnraum für ältere Menschen geplant. Die vom Grundsatz her bestehende Anbindung an die Detmolder Straße soll beibehalten werden.

Zentrales Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Folgenutzung und die künftige städtebauliche Ordnung der derzeit mindergenutzten Fläche. Diese ist im Rahmen der Festsetzungen des Ursprungsplanes nicht vollständig zu realisieren. Vorgesehen ist im zentralen Bereich weiterhin die Entwicklung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO. Im Zuge der Änderungsplanung sind vor allem die Vorgaben zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den Nutzungsmaßen zu prüfen und zu überarbeiten. Zudem sind insbesondere auch die Erfordernisse des Denkmalschutzes bei der Planung zu berücksichtigen. In den Geltungsbereich sollen darüber hinaus alle Flächen des Ursprungsplanes zwischen der Grünfläche des Selhausenbaches und dem Käferweg einbezogen werden, so dass keine Restflächen mit unterschiedlichem Planungsrecht zu bewerten sind. Die im alten Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen im Bereich der querenden Bachläufe werden i. W. übernommen. Auch die in der Örtlichkeit vorhandene Wegebeziehung im Süden soll vom Grundsatz her beibehalten und in die Vorhabenplanung integriert werden.

Die Lage im Siedlungszusammenhang, die Prägung durch gemischte Nutzungsstrukturen im Bereich der Detmolder Straße im Übergang zu Wohnnutzungen sowie die Nähe zum Versorgungszentrum Hillegossen und zu weiteren seniorenbezogenen Freizeitangeboten sprechen auch mit Blick auf die in Bielefeld bestehende Nachfrage nach betreuten Wohn- und Pflegeplätzen sowie nach barrierefreien Wohnangeboten für eine entsprechende Neuordnung und Nachnutzung des Gasthofgeländes. Angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen ist eine angemessene Folgenutzung für den ehemaligen Gastronomie- und Hotelbetrieb auch hinsichtlich der bundesrechtlich geforderte Innenentwicklung an diesem Standort städtebaulich folgerichtig. Zusammenfassend sollen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 somit die planungsrechtlich bisher geltenden Festsetzungen überprüft und etwas flexibler gestaltet werden, um die mindergenutzte innerörtliche Fläche einer neuen Nutzung zuführen zu können.



**Anlagen:**

<b>A</b>	<b>Bebauungsplan Nr. III/Hi 6 „Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße / Käferweg“, 4. Änderung</b>  - Übersichtspläne und Planzeichnung - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung  Planungsstand: Vorentwurf Mai 2015
----------	---