

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	19.11.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.12.2015	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	10.12.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a "Elbeallee-Süd" für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Elbeallee, östlich der Stadteibibliothek und westlich des Hochhauses Elbeallee Nr. 76/78
- Stadtbezirk Sennestadt -**

**Beschluss über Stellungnahmen
Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen

Bezirksvertretung Sennestadt, 05.09.2013, TOP 9, 6085/2009-2014

Stadtentwicklungsausschuss, 17.09.2013, TOP 26.1, 6085/2009-2014

Entwurfsbeschluss

Bezirksvertretung Sennestadt, 18.06.2015, TOP 7, 1541/2014-2020

Stadtentwicklungsausschuss, 23.06.2015, TOP 26.2, 1541/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB werden gemäß **Anlage A1** zur Kenntnis genommen.
2. Der Stellungnahme der moBiel GmbH aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wird gemäß **Anlage A2** nicht stattgegeben.
3. Die Änderungsvorschläge der Verwaltung werden gemäß **Anlage A2** beschlossen.

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

4. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Elbeallee, östlich der Stadtteilbibliothek und westlich des Hochhauses Elbeallee 76/78 wird mit der Begründung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
5. Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen und mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung des Grundstückseigentümers, der Sennestadt GmbH. Der Projektträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag liegt vor.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.

In der Bezirksvertretung Sennestadt wurde am 05.09.2013 und im Stadtentwicklungsausschuss am 17.09.2013 über die vorliegende Bebauungsplanänderung beraten und der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Elbeallee, östlich der Stadtteilbibliothek und westlich des Hochhauses Elbeallee 76/78 gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.

Am 15.10.2013 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Erörterungstermins im Bürgertreff im Sennestadthaus Gelegenheit, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Fragen zu stellen. Zusätzlich konnten die Planunterlagen in der Zeit vom 07.10.2013 bis einschließlich 25.10.2013 im Bauamt der Stadt Bielefeld und im Bezirksamt Sennestadt eingesehen werden.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden auf Grundlage der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB überprüft und entsprechende Änderungen vorgenommen. Im Wesentlichen betrifft dies eine Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der Festsetzung einer Anpflanzungsfläche im Süden und Osten des Geltungsbereiches zur städtebaulichen Einbindung in die Umgebung, die Berücksichtigung einer aufgeständerten Parkpalette anstelle der zuvor geplanten Stellplatzflächen im südlichen Teil des Geltungsbereiches sowie die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes am nördlichen Rand des Geltungsbereiches als eine dem Wohn- und Geschäftsgebäude vorgelagerte Bewegungsfläche.

Zu 2 und 3.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.06.2015 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Sennestadt am 18.06.2015 den Entwurfsbeschluss gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.07.2015 bis einschließlich 21.08.2015 sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB abgegebenen Stellungnahme der moBiel GmbH bzgl. einer Abstimmung der Planung mit den Planungen zur Stadtbahnverlängerung soll gemäß Anlage A2 nicht gefolgt werden. Die dort angeregte Änderung der textlichen Festsetzungen ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan mit seinem Geltungsbereich nicht in die öffentliche Verkehrsfläche eingreift und den Planungen zur Stadtbahnverlängerung daher nicht entgegensteht.

Die in den Stellungnahmen des Polizeipräsidiums Bielefeld, des Landesbetriebes Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, der Deutschen Telekom Technik GmbH, der Unitymedia NRW GmbH und der Stadtwerke Bielefeld gegebenen Hinweise werden gemäß Anlage A2 zur Kenntnis genommen.

Die Vorschläge der Verwaltung zur Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzung, der Begründung sowie des Umweltberichtes sind gemäß Anlage A2 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB ergibt sich dadurch nicht.

Zu 4. und 5.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ mit Text und Begründung als Satzung zu beschließen und dieses ortsüblich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a ist, innerhalb des Änderungsbereiches im Sinne einer Baulückenschließung die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für eine Wohn- und Geschäftsbebauung zu schaffen.

Obwohl das Änderungsgebiet im Innenbereich liegt, wird die Bebauungsplanänderung nicht im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Aufgrund der örtlichen Situation mit der baubestanden Fläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan überwiegend als „Waldfläche“ festgesetzt ist, wird in dem Vollverfahren eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB mit der Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Derzeitiges Planungsrecht / örtliche Gegebenheiten

Das Änderungsgebiet befindet sich im südlichen Bereich der innenstadtrelevanten Nahversorgungseinrichtungen des Stadtteiles Sennestadt. Rund um den Ehrenbergplatz, der als Parkplatz genutzt wird, bestehen ein Gymnasium, Banken, Ärzte, Geschäfte für u.a. Mode- und Drogerieartikel sowie weitere Geschäfte und Einrichtungen. Westlich des Änderungsbereiches

sind kleinere Geschäfte sowie die Stadtteilbibliothek zu finden. Östlich des Änderungsgebietes steht ein achtgeschossiges Hochhaus, in dessen Erdgeschoss sich ein Dienstleistungszentrum eines mobilen Pflegedienstes befindet. Der rückwärtige Teil des Erdgeschosses des Hochhauses sowie die Obergeschosse sind wohngenutzt.

Der seit 1982 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ setzt den Änderungsbereich als Waldfläche fest. Für das benachbarte Hochhaus (Elbeallee Nr. 76/78) ist in dem Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet mit acht Geschossen festgesetzt, während im westlich angrenzenden Bereich im Bebauungsplan Nr. I/St 18b TP2 ein Kerngebiet mit zwei Vollgeschossen festgesetzt ist.

Die an der Westseite des Änderungsbereiches von der Elbeallee nach Süden abgehende Erschließungsstraße ist im Bebauungsplan Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Änderungsbereich ist durch die vorhandene Topografie geprägt. Das Gelände fällt von der Elbeallee nach Süden ab und ist im südlichen Teilbereich durch waldartigen Gehölzbestand und im nördlichen Teilbereich durch jüngeren, dichten Bestand heimischer Gehölze gekennzeichnet.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Änderungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

Im Flächennutzungsplan sind der Geltungsbereich sowie die östlich und südlich davon gelegenen Bereiche als Wohnbaufläche dargestellt. Die nördlich und westlich gelegenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die vorgesehenen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung sind aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes und der im Flächennutzungsplan unmittelbar angrenzenden gemischten Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungskonzept

Die Änderung des Bebauungsplanes soll als Maßnahme der Innenentwicklung die Möglichkeit zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Zentrum von Sennestadt schaffen. Mit der Planung soll die vorhandene Baulücke geschlossen und die städtebauliche Situation rund um den Ehrenbergplatz sinnvoll ergänzt werden, was in der Abgrenzung der nördlichen Baugrenze in der Flucht der östlich und westlich angrenzenden Bestandsbebauung deutlich wird.

Die Erschließung des Änderungsbereiches soll von Westen über die dort bestehende Zuwegung (außerhalb des Änderungsbereiches gelegen) erfolgen, mit einer Zufahrt zu einer im Süden des Änderungsgebietes geplanten aufgeständerten Parkpalette zur Deckung des Stellplatzbedarfes. Die unter der aufgeständerten Parkpalette befindliche Fläche ist zur Anlage flacher Versickerungsanlagen zur Regenwasserentsorgung vorgesehen.

Mit der Entwicklung der Fläche ist eine Rodung von Baum- und Strauchbeständen verbunden. Als Kompensation dieses Wegfalls bestehender Vegetation ist im Süden und im Osten des Änderungsbereiches die Festsetzung von Anpflanzungsflächen vorgesehen, um eine Einbindung nach Süden in Richtung der Waldflächen mit dem dort verlaufenden Fußweg zu ermöglichen.

Anlagen

A1	<p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestaltungsplan und Nutzungsplan zum Vorentwurf (August 2013) • Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
A2	<p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestaltungsplan und Nutzungsplan zum Entwurf (Juni 2015) • 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
B	<p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersicht des Geltungsbereiches (M 1 : 5000) • Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab) • Bebauungsplan Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ - Ausschnitt (ohne Maßstab) • 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ Nutzungsplan (ohne Maßstab) • 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ Gestaltungsplan (ohne Maßstab) • Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, Kennzeichnungen, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>Satzungsbeschluss, Oktober 2015</p>
C	<p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung <p>Satzungsbeschluss, Oktober 2015</p>
D	<p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umweltbericht

E	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ <ul style="list-style-type: none">• Artenschutzfachbeitrag
F	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ <ul style="list-style-type: none">• Baugrundtechnische Stellungnahme zur Versickerung