

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Stieghorst</b>	19.01.2017	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	31.01.2017	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01 "Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße" für einen Teilbereich südlich der Detmolder Straße, westlich der Osningstraße, nördlich der Lonnerbachstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

**- Stadtbezirk Stieghorst -**

### Entwurfsbeschluss

#### 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 Stieghorst, 24.09.2015, TOP 11, 1947/2014-2020

Stadtentwicklungsausschuss, 03.11.2015, TOP 24.1, 1947/2014-2020

#### Beschlussvorschlag:

1. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“ für einen Teilbereich südlich der Detmolder Straße, westlich der Osningstraße, nördlich der Lonnerbachstraße wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Dies ist ortsüblich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung einzuholen.
4. Die Information der Verwaltung über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB (Anlage B) wird zur Kenntnis genommen.

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

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Zu 1.) - 3.)

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.11.2015 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Stieghorst am 24.09.2015 für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“ für einen Teilbereich südlich der Detmolder Straße, westlich der Osningstraße, nördlich der Lonnerbachstraße den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 3 (1) BauGB vom 16.11.2015 bis einschließlich 04.12.2015 im Bauamt, im Bürgeramt Hillegossen sowie online unter [www.bielefeld.de](http://www.bielefeld.de) (Rubrik „Planen, Bauen und Wohnen“) eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 24.11.2015 in der Aula der Osningsschule statt.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der **Anlage A** der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden der Bebauungsplanentwurf sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erarbeitet.

Der Bebauungsplan ist nunmehr als Entwurf zu beschließen und für die Dauer eines Monats gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Zu 4.)

Die Information der Verwaltung über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB (beabsichtigte Berichtigung Nr. 5/2016 „Gemischte Baufläche Lipper Hellweg“) ist zur Kenntnis zu nehmen (von „Gewerbliche Baufläche“ in „Gemischte Baufläche“).

### **Kurzfassung der Planungsziele:**

#### Anlass und Ziele der Planung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt, in der Realität jedoch mischgebietstypisch genutzt, was sich in dem direkten Nebeneinander gewerblicher Nutzung (Gießerei- und Modellbaubedarf sowie eine Werbeagentur) und Wohnnutzung ausdrückt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen dem Gewerbegebiet im Norden und dem allgemeinen Wohngebiet im Süden (beides im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01 gelegen) soll das bestehende Planungsrecht an die tatsächliche Situation angepasst und schließlich eine schrittweise Abstufung von dem nördlichen Gewerbegebiet über das geplante Mischgebiet hin zu dem allgemeinen Wohngebiet im Süden planungsrechtlich gesichert werden. Hierdurch kann erreicht werden, dass das geplante Mischgebiet als „Puffer“ zwischen dem nördlichen Gewerbegebiet und dem südlichen Wohngebiet fungieren und damit eine Staffelung der Baugebietstypen hergestellt werden kann. Hiermit kann dem Gliederungserfordernis der Baugebietstypen nach § 50 BImSchG entsprochen werden, da in diesem Bereich des Lipper Hellwegs zukünftig planungsrechtlich keine unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbegebiet und Wohngebiet mehr ermöglicht wird.

Darüber hinaus kann mit der Planänderung sowohl die vorhandene Wohnnutzung als allgemein zulässige Nutzung in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO planungsrechtlich legitimiert werden als auch eine Nachnutzung des stillgelegten Holzbaubetriebes zu Wohnzwecken ermöglicht werden, was bislang aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als Gewerbegebiet dem Grunde nach ausschließlich als betriebsgebundenes Wohnen möglich gewesen ist.

Die Änderungsplanung erfüllt die Anforderungen des § 1 (5) BauGB, wonach eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

#### Planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Der bislang als Gewerbegebiet festgesetzte Änderungsbereich befindet sich westlich der Osningstraße zwischen dem nördlichen und südlichen Teilabschnitt des Lipper Hellwegs. An der Nord-, Süd- und Westseite ist das Plangebiet von öffentlichen Straßenverkehrsflächen umgeben, während der östlich gelegene Bereich bis zur Osningstraße als Mischgebiet festgesetzt und wohnbaulich genutzt ist. Die dominierende Nutzung innerhalb des Plangebiets war im östlichen Teilbereich bis zu dessen Stilllegung ein Holzbaubetrieb. Der westliche Teilbereich wird sowohl gewerblich als auch wohnlich genutzt. So sind dort ein Betrieb für den Vertrieb von Gießerei- und Modellbaubedarf, eine Reklameagentur sowie Wohngebäude vorzufinden. In der Örtlichkeit ist somit bereits eine mischgebietstypische Gebietsprägung vorhanden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als „gewerbliche Baufläche“ dar. Die Bebauungsplanänderung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen und soll zukünftig entsprechend „gemischte Baufläche“ darstellen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Durch die Darstellung einer „gemischten Baufläche“ zwischen der nördlich gelegenen „gewerblichen Baufläche“ hin zur südlich angrenzenden „Wohnbaufläche“ wird eine Nutzungsabstufung - entsprechend des tatsächlichen Bestandes - planungsrechtlich festgeschrieben. Bislang ist die Grenze zwischen „gewerblicher Baufläche“ und „Wohnbaufläche“ mit einem Hinweis im Flächennutzungsplan hinsichtlich der Beachtung der „Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz“ versehen. Somit wird dem Gliederungserfordernis gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz entsprochen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung zur Nachnutzung der ehemals durch einen Holzbaubetrieb gewerblich genutzten Fläche. Die Bebauungsplanänderung wird durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) wurde bereits geschlossen.

Kosten für die Stadt Bielefeld ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nicht. Nach heutigem Kenntnisstand sind von der Änderungsplanung, von der Verlegung der Hausanschlüsse abgesehen, keine Erschließungsmaßnahmen betroffen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagen

<b>A</b>	<p><b>4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Übersichtsplan, Bestandsplan, Gestaltungsplan und Nutzungsplan zum Vorentwurf</li> <li>• Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB</li> <li>• Vermerk über den Unterrichtungs- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB</li> </ul>
<b>B</b>	<p><b>Flächennutzungsplan</b></p> <p>Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Änderung Nr. 5/2016 „Gemischte Baufläche Lipper Hellweg“)</p>
<b>C</b>	<p><b>4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Übersichtsplan</li> <li>• Rechtskräftiger Bebauungsplan</li> <li>• Bestandsplan</li> <li>• Gestaltungsplan</li> <li>• Nutzungsplan</li> <li>• Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt</li> </ul> <p><b>Entwurfsbeschluss</b></p>
<b>D</b>	<p><b>4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung</li> </ul> <p><b>Entwurfsbeschluss</b></p>

