

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	11.05.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	23.05.2017	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 8 "In der Heide" für einen zwischen der Potsdamer Straße, der Lübberbreite, der Bahnlinie Bielefeld-Lage sowie dem Naturschutzgebiet "Feuchtgebiet bei Meyer zu Stieghorst" liegenden Teilbereich (Gemarkung Bielefeld, Flur 58, Flurstücke 1677, 1759 und 1761)**

**- Stadtbezirk Stieghorst -**

### Aufstellungsbeschluss

**Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung von bestehendem Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Keine

### Hinweis:

**Bei Umsetzung der Planung entstehen keine neuen Wohneinheiten.**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/O 8 ist für einen zwischen der Potsdamer Straße, der Lübberbreite, der Bahnlinie Bielefeld-Lage sowie dem Naturschutzgebiet „Feuchtgebiet bei Meyer zu Stieghorst“ liegenden Teilbereich gemäß § 2 (1) BauGB zu ändern (3. Änderung „In der Heide“). Für die genauen Grenzen des Änderungsbereiches ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß den in der Anlage C enthaltenen Ausführungen festgelegt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind auf Grundlage der allgemeinen Ziele und Zwecke der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O

8 „In der Heide“ 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 vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussichtlich keine Kosten.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### Anlass und Ziele der Planung

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde durch die Planung der ansässigen Firma, ihren bestehenden Betrieb um eine Lager- und Produktionshalle zu erweitern, angestoßen. Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. III/O 8, welcher für das Flurstück unter anderem die Nutzung als Industriegebiet (GI) und eine offene Bauweise festsetzt. Diesem Vorhaben steht die momentane planungsrechtliche Ordnung des Gebietes, insbesondere hinsichtlich der Bauweise im GI (hier: offene Bauweise), entgegen. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m zugelassen werden. Eine Befreiung von dieser Festsetzung im Sinne des § 31 BauGB würde die Grundzüge der Planung berühren und kann dementsprechend nicht erteilt werden.

Ein weiterer wesentlicher Grund der Änderung der Bauweise besteht in der Größe der bestehenden Bestandsgebäude im Änderungsgebiet, welche die heute zulässige Länge teilweise deutlich überschreiten. Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht weder dem Bestand noch den heutigen Ansprüchen der Nutzer des Gebiets.

Diesem Umstand wird durch die Änderung der Festsetzung der Bauweise von offener Bauweise zu einer abweichenden Bauweise Rechnung getragen. In dieser abweichenden Bauweise sollen auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sein, um der Nachfrage zu entsprechen.

#### Planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. III/O 8 ist seit dem 18.05.1981 rechtsverbindlich (BauNVO 1977). Er ist in zwei Teilpläne unterteilt, für welche die gleichen textlichen Festsetzungen und die gleiche Begründung zugrunde liegen. Es liegen jeweils Aufstellungsbeschlüsse für die 1. und die 2. Änderung vor. Beide Verfahren sind jedoch darüber hinaus nicht fortgeführt worden (Stand März 2017). Der Änderungsbereich der 3. Änderung ist ebenso nicht von zurückliegenden Bauleitplanverfahren (Teilaufhebung, Überplanungen durch neuere Bebauungspläne) tangiert.

Der bislang als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 der Baunutzungsverordnung von 1977 festgesetzte Änderungsbereich umfasst in der Gemarkung Bielefeld, Flur 58, die Flurstücke 1677, 1759 und 1761. Im rechtskräftigen Bebauungsplan stellt der Bereich die einzige GI-Fläche im Geltungsbereich des gesamten III/O 8 dar. Nördlich angrenzend sind Gewerbeflächen (GE) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Sowohl für die GE-Flächen als auch für das GI ist im Bebauungsplan die offene Bauweise festgesetzt worden.

Das Umfeld des Änderungsbereichs ist geprägt durch große gewerblich genutzte Flächen und Baukörper sowie durch umgebende landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der betreffende Bereich als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Anlagen:**

<b>A</b>	<p><b>3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 8 „In der Heide“</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Übersichtsplan</li><li>2) Abgrenzungsplan</li><li>3) Rechtskräftiger Bebauungsplan</li><li>4) Änderung der Festsetzungen</li><li>5) Rechtsgrundlagen</li></ol>
<b>B</b>	<p><b>3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 8 „In der Heide“</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung</li></ul>
<b>C</b>	<p><b>3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 8 „In der Heide“</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</li></ul>