

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	28.11.2019	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	03.12.2019	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ für ein Gebiet südlich der Eckendorfer Straße, westlich der Kreuzung Petristraße/ Hakenort, nordwestlich der Leibnizstraße und nordöstlich eines Autohauses**

**- Stadtbezirk Mitte -**

**- Aufstellungsbeschluss**

**- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

**Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

Wird noch ermittelt

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

Nicht vorhanden

**Beschlussvorschlag:**

- Der Bebauungsplan Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ für ein Gebiet südlich der Eckendorfer Straße, westlich der Kreuzung Petristraße/ Hakenort, nordwestlich der Leibnizstraße und nordöstlich eines Autohauses ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Vorentwurf des Nutzungsplanes eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

2. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.
3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß den in der Anlage C enthaltenen Ausführungen festgelegt.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planung beruht auf einer privaten Initiative zur Überplanung einer Teilfläche eines Industriegebietes.

Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen. Für die Erschließung des Baugebietes sind keine zusätzlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich. Folgekosten diesbezüglich entstehen nicht.

Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wird abgeschlossen. Der Stadt Bielefeld entstehen keine Kosten.

### **Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:**

#### **zu 1.**

Der Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist, dass die industrielle Nutzung innerhalb des Plangebietes (Textilbranche) aufgegeben werden soll und es deshalb einer sinnvollen und städtebaulich verträglichen Nachnutzung bedarf. Da in Bielefeld eine hohe Nachfrage nach Büro-, Geschäfts- und sonstigen Gewerbenutzungen besteht, soll das Plangebiet entsprechend umgenutzt werden.

Die Festsetzung als Industriegebiet der momentan rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. III/3/29.00 und Nr. III/3/30.00 stehen der Umsetzung der genannten Planungsziele entgegen. Deshalb ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der vorgenannten Nachnutzungen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ erforderlich gemäß § 1 (3) BauGB.

#### **zu 3.**

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Rechnung getragen. Hierzu erfolgt eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Der Umfang- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergibt sich gemäß Anlage C. Der daraus resultierende Umweltbericht wird bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

#### **zu 4.**

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ zu beschließen und den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

## **Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:**

### Anlass und Ziele der Planung

Das Ziel der Planung besteht darin, innerhalb des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Nachnutzung mit Büro-, Geschäfts- und sonstigen Gewerbenutzungen zu schaffen. Dabei soll es sich um Nutzungen handeln, die mit der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes vereinbar sind. Darüber hinaus sollen in besonderem Maße potenzielle Konflikte mit den Nutzungen im Umfeld berücksichtigt und minimiert werden. Auch wenn der Geltungsbereich aus räumlich voneinander getrennten Teilbereichen besteht, bildet er eine funktionale Einheit. Aus diesem Grund soll die Art der baulichen Nutzung in beiden Teilbereichen identisch festgesetzt werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen in Teilbereich A den Bestand planungsrechtlich sichern und in Teilbereich B eine zusätzliche Bebauung ermöglichen.

### Vorentwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Die der Neuaufstellung zugrundeliegende städtebauliche Konzeption unterscheidet sich in Teilbereich A nicht wesentlich vom Bestand, da grundsätzlich die bestehende Bebauungsstruktur planungsrechtlich gesichert werden soll. Aus diesem Grund ist im Teilbereich A des Geltungsbereiches im Rahmen der städtebaulichen Konzeption zum Erhalt des stadtbildprägenden Gebäudebestands eine straßenseitige Bebauung mit sechs Vollgeschossen in abweichender Bauweise vorgesehen. Die straßenabgewandte Bebauung soll flexibel gestaltbar bleiben, um dem breiten Spektrum der zulässigen Nutzungen mit ihren jeweils spezifischen Ansprüchen Rechnung zu tragen.

In Teilbereich B sind der Hauptnutzung in Teilbereich A untergeordnete Nebennutzungen, wie z.B. eine Stellplatzanlage oder ein Parkdeck, vorgesehen. Wie bei der straßenabgewandten Bebauung soll auch hier ein zweckgebunden großer Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. In Abhängigkeit von der geringeren Grundstückstiefe und zur Vermeidung einer schluchtartigen städtebaulichen Situation ist in Teilbereich B eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen und einer entsprechenden Gebäudehöhe vorgesehen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A**

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00  
„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering  
(Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort  
(Teilbereich B)“**

- **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen,  
Kennzeichnungen, Hinweise**

Stand: Vorentwurf; November 2019

**B**

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00  
„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering  
(Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort  
(Teilbereich B)“**

- **Allgemeine Ziele und Zwecke**

Stand: Vorentwurf; November 2019

**C**

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00  
„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering  
(Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort  
(Teilbereich B)“**

- **Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Stand: Vorentwurf; November 2019