Amt, Datum, Telefon

600.42 Bauamt, 04.05.2022, 51- 3820

Drucksachen-Nr.

3967/2020-2025

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	09.06.2022	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	14.06.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. II/1/59.00 „Jöllenbecker Straße zwischen Wittekind- und Weststraße“

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Aufstellungsbeschluss: BV Mitte 23.01.2020, TOP 14, Drucksnr. 9906/2014-2020, öffentlich
StEA 28.01.2020, TOP 19.1, Drucksnr. 9906/2014-2020, öffentlich
Veränderungssperre: BV Mitte 04.06.2020, TOP 16, Drucksnr. 10708/2014-2020, öffentlich
StEA 09.06.2020, TOP 24.3, Drucksnr. 10708/2014-2020, öffentlich
Rat 18.06.2020, TOP 30, Drucksnr. 10708/2014-2020, öffentlich

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Mitte empfiehlt und der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/59.00 „Jöllenbecker Straße zwischen Wittekind- und Weststraße“ für das Gebiet südwestlich und nordöstlich der Jöllenbecker Straße, südöstlich der Wittekindstraße und nordwestlich der Weststraße sowie der Auffahrt zum Ostwestfalendamm einzustellen.

Begründung:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.01.2020 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. II/1/59.00 „Jöllenbecker Straße zwischen Wittekind- und Weststraße“ für das Gebiet südwestlich und nordöstlich der Jöllenbecker Straße, südöstlich der Wittekindstraße und nordwestlich der Weststraße sowie der Auffahrt zum Ostwestfalendamm (Drucksachennummer: 9906/2014-2020) gefasst.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele wurden Plansicherungsinstrumente angewendet, sodass der Rat der Stadt Bielefeld am 18.06.2020 eine Veränderungssperre (Drucksachennummer: 10708/2014-2020) für die Dauer von zwei Jahren erlassen hat.

Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut, teils sind einige bislang ungenutzte Restgrundstücke in dieser innerstädtischen Lage verblieben. In dem Quartier besteht eine hohe Nachfrage Flächen nachzuverdichten. Dies betrifft sowohl die Nutzung von verbliebenen Restflächen, als auch den

Ersatz von bestehenden Gebäuden durch Abriss und Neubau. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollten rechtsverbindliche Vorgaben für die städtebauliche Weiterentwicklung und künftige Ordnung des Plangebiets getroffen werden. Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden erste Zielvorgaben zur städtebaulichen Steuerung getroffen.

Seit dem Aufstellungsbeschluss haben sich innerhalb dieser Zeit für die relevanten Baugrundstücke, wobei hier insbesondere das geplante Bauvorhaben an der Jöllenbecker Straße 61 zu nennen ist, Lösungen für Bebauungen abgezeichnet, welche sich in den städtebaulichen Ordnungsrahmen einfügen. Eine Baugenehmigung für das Bauvorhaben auf dem Grundstück Jöllenbecker Str. 61 wurde zwischenzeitlich im April 2022 erteilt. Die genehmigte Planung wurde der BV Mitte im September 2021 und im März 2022 vorgestellt. Das Bauvorhaben berücksichtigt die formulierten städtebaulichen und architektonischen Ausnutzungs- und Gestaltungsziele des Bebauungsplanes und fügt sich nach § 34 BauGB in die unmittelbare Umgebung ein. Hier konnte durch Bauberatung eine städtebaulich und gestalterisch akzeptable Lösung gefunden werden.

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht derzeit nach § 34 BauGB Baurecht. Es werden daher durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung gegenüber dem jetzt geltenden Baurecht keine Baumöglichkeiten geschaffen, die nicht ohnehin bereits gegeben sind.

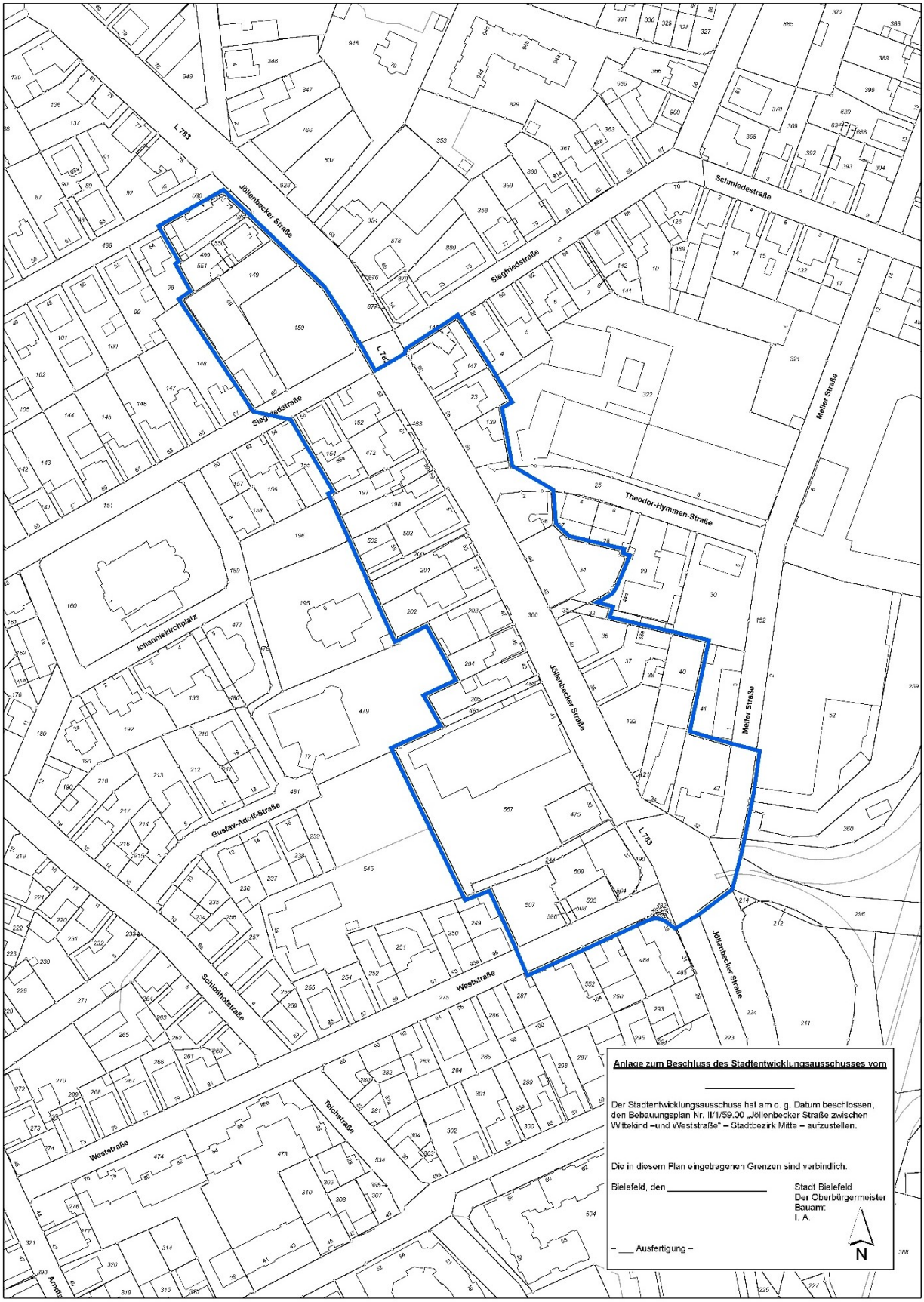
Aufgrund der heterogenen Bestandssituation hat sich bei der Konkretisierung der Planung gezeigt, dass die ursprünglich angestrebten städtebaulichen Ziele wie beispielsweise die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise aufgrund der Heterogenität des vorhandenen Gebäudebestands teils nicht sinnvoll festgesetzt werden können. Auch ist die angestrebte Festsetzung von gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen und Stärkung des Online-Handels kritisch zu hinterfragen, da die Nachfrage nach gewerblichen Flächen in dieser Innenstadtrandlage teils nicht gegeben ist und somit künftig Leerstände produziert würden, die zu einem Trading-Down Effekt in diesem Straßenabschnitt beitragen könnten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der weiteren Konkretisierung der Planung wurden von den Fachämtern diverse Gutachten bzw. Untersuchungen in Bezug auf Artenschutz, Verkehrslärm, Gewerbelärm, Luftschadstoffe und Verkehr gefordert.

Da es sich um eine interne Planung ohne Investor handelt, sind zum einen die Kosten durch die Stadt zu tragen zum anderen ist die Umsetzung von Ratsbeschlüssen durch vertragliche Regelungen wie z.B. der Quote zum sozialen Wohnungsbau oder der Baulandstrategie aufgrund der Vielzahl an Eigentümern in dem Plangebiet nicht möglich oder wesentlich erschwert.

Aus den oben genannten Gründen schlägt die Verwaltung vor, das Bebauungsplanverfahren Nr. II/1/59.00 „Jöllenbecker Straße zwischen Wittekind- und Weststraße“ einzustellen und künftige Bauvorhaben hier nach §34 BauGB zu beurteilen.

Moss Beigeordneter Bielefeld, den	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/1/59.00 „Jöllenbecker Straße zwischen Wittekind- und Weststraße“