

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	24.11.2022	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.11.2022	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)“, Teilplan 1 für das Gebiet begrenzt durch den Werkering und einen Autohandel im Norden, den Finkenbachgrünzug sowie teilweise durch die Straße Am Stadtholz im Osten, ein Bürogebäude im Süden sowie einen Gewerbebetrieb im Westen
- Stadtbezirk Mitte -**

Entwurfsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der Beteiligungen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Aufstellungsbeschluss: BV Mitte, 28.11.2019, Ö 14, 9633/2014-2020
StEA, 03.12.2019, Ö 22.1, 9633/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des 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 wird um ein Teilstück der nördlichen Verkehrsfläche des Flurstückes 622 erweitert und in zwei Teilbebauungspläne (Teilpläne 1 und 2) aufgeteilt:

Teilplan 1

für das Gebiet begrenzt durch den Werkering und einen Autohandel im Norden, den Finkenbachgrünzug sowie teilweise durch die Straße Am Stadtholz im Osten, ein Bürogebäude im Süden sowie einen Gewerbebetrieb im Westen.

Für die genaue Abgrenzung des Teilplanes 1 ist die im Entwurf des Nutzungsplanes eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.

Teilplan 2

für das Gebiet begrenzt durch den Teilplan 1 im Norden, die Straße Am Stadtholz im Osten, ein Autohaus im Süden sowie einen Gewerbebetrieb im Westen.

2. Der Bebauungsplan Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 1 für das Gebiet begrenzt durch den Werkering und einen Autohandel im Norden, den Finkenbachgrünzug sowie teilweise durch die Straße Am Stadtholz im Osten, ein Bürogebäude im Süden sowie einen Gewerbebetrieb im Westen wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen.
4. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

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 wurde abgeschlossen. Der Stadt Bielefeld entstehen keine Kosten.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:**zu 1.**

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich um eine nicht mehr benötigte Teilfläche der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche des Flurstücks 622 erweitert. Durch diese Erweiterung soll das Gewerbegebiet arrondiert und somit das geplante Nutzungskonzept ermöglicht werden. Ein südlicher Teilbereich des Flurstückes 641 wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. III/3/103.00 herausgenommen, da im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung noch eine abschließende Klärung bezüglich des Störfallschutzes nötig ist. Wenn die Problematik final mit den zuständigen Stellen abgestimmt ist, wird die südliche Teilfläche unter dem Bebauungsplan Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 2 weitergeführt.

zu 2.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte – am 03.12.2019 gefasst.

Anfang 2020 erfolgte daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Bauberatung des Bauamtes sowie im Internet unter www.bielefeld.de in der Rubrik „Planen Bauen Wohnen“ in der Zeit vom 20. Januar bis einschließlich 7. Februar eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 30. Januar ein Unterrichts- und Erörterungstermin. Im Zeitraum Ende Januar bis Mitte März fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Bebauungsplanverfahren statt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf sind in Anlage A unter Punkt 3 zusammengefasst.

Darüber hinaus wurden Fachgutachten (eine Verkehrsuntersuchung sowie ein Umweltbericht) erstellt und die Ergebnisse entsprechend im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Der Bebauungsplan ist nunmehr als Entwurf zu beschließen.

zu 3. und 4.

Der Entwurf ist gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen. Gründe für eine längere öffentliche Auslegung sind derzeit nicht ersichtlich.

Parallel zur Auslegung sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:**Anlass und Ziele der Planung**

Das Ziel der Planung besteht darin, innerhalb des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen bzw. weiterer im Gewerbegebiet zulässiger Nutzungen auf den bislang als Industriegebiet festgesetzten Flächen zu schaffen.

Aufgrund der zwischenzeitlich im Umfeld entstandenen Nutzungen (Lenkwerk-Quartier, Autohaus) soll sich der betreffende Bereich perspektivisch als Gewerbegebiet entwickeln. Aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen, hier Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, in einem Gewerbegebiet soll das Polizeipräsidium Bielefeld am Standort angesiedelt werden. Hier besteht seit längerer Zeit ein konkreter Bedarf, die zurzeit an mehreren Standorten verteilten Abteilungen an einem Ort zusammenzufassen. Um am Standort die Einrichtungen bedarfsgerecht anzusiedeln, soll das ehemals industriell genutzte Gebäude zurückgebaut werden.

Die Planung sieht die Errichtung eines Bürogebäudes sowie eines Parkhauses für die Beschäftigten sowie die Einsatzfahrzeuge der Polizei vor.

Der durch die Straße „Am Stadtholz“ räumlich getrennte Teilbereich B des Plangebietes, der sich heute als ebenerdige Stellplatzfläche des ehemaligen Bestandsbetriebes darstellt, soll ebenfalls als Gewerbegebiet baulich entwickelt werden.

Entwurfsplanung/städtebauliches Konzept

Derzeit prägt die vorhandene geschlossene Bebauung das Straßenbild entlang der Straße „Am Stadtholz“.

Um die geplante Nutzung des Polizeipräsidiums errichten zu können soll die Bebauungsstruktur zurückgebaut und durch Neubauten (Verwaltungsgebäude sowie Parkhaus) ersetzt werden.

Die geplante Neubebauung soll in Verbindung mit dem Bestand durch die Lage und Höhenentwicklung der Baukörper eine Raumkante zur Straße „Am Stadtholz“ bilden.

Zwei festgesetzte Zu- und Abfahrtsbereiche ermöglichen die Erschließung von der Straße „Am Stadtholz“ und strukturieren die Raumkante.

Im Teilbereich B (östlich) der Straße „Am Stadtholz“ soll eine maximal 3-geschossige Bebauung ermöglicht werden. Sie soll zum einen den Straßenraum aber auch den angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radweg akzentuieren.

Im Teilbereich B (östlich) der Straße „Am Stadtholz“ soll eine maximal 3-geschossige Bebauung ermöglicht werden. Sie soll zum einen den Straßenraum aber auch den angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radweg akzentuieren.

Beigeordnete(r)

Bielefeld, den

Moss

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)“ Teilplan 1**

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

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)“ Teilplan 1**

Bebauungsplan -Entwurf-

- Übersichtsplan
- Nutzungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Planungsstand: Oktober 2022

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)“ Teilplan 1**

Begründung -Entwurf-

Planungsstand: Oktober 2022

D

**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)“ Teilplan 1**

Umweltbericht

Planungsstand: Oktober 2022