

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	01.06.2023	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	06.06.2023	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	15.06.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für das Gebiet nördlich der Bleichstraße, westlich der Straße Am Stadtholz und südlich der Werner-Bock-Straße (Gebiet des in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“)

- Stadtbezirk Mitte –

Veränderungssperre**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 03.04.2014, Top 13, Drucksache 7164/2009-2014;
Stadtentwicklungsausschuss 29.04.2014, Top 24.1, Drucksache 7164/2009-2014

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Mitte und der Stadtentwicklungsausschuss empfehlen / Der Rat beschließt:
Die der Beschlussvorlage als Anlage beigefügte Veränderungssperre für das Gebiet nördlich der Bleichstraße, westlich der Straße Am Stadtholz und südlich der Werner-Bock-Straße (Gebiet des in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“) wird als Satzung beschlossen.

Für die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre ist die im Abgrenzungsplan des Bauamtes vorgenommene Eintragung (rote Linie) verbindlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Beschluss dieser Veränderungssperre entstehen der Stadt Bielefeld keine Kosten.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“ für das Gebiet nördlich der Bleichstraße, westlich der Straße Am Stadtholz und südlich der Werner-Bock-Straße wurde vom Stadtentwicklungsausschuss (StEA) in seiner Sitzung am 29.04.2014 - nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Mitte am 03.04.2014 - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.2014 öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 3 BauGB frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet: Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 30.06.2014 bis zum 18.07.2014 ist ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 20.06.2014 bis zum 01.08.2014 durchgeführt.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, den Bereich städtebaulich zu ordnen und insbesondere für den zentralen Teil des Plangebiets eine Nachfolgenutzung für die im Jahr 2012 aufgegebene gewerbliche Nutzung einer Textilveredelung umzusetzen. Es sind gemischte Nutzungen mit dem Schwerpunkt Gewerbe/Dienstleistung im Bereich Bleichstraße und Am Stadtholz sowie mit dem Schwerpunkt Wohnen im inneren Bereich vorgesehen. Weiterhin soll der beabsichtigte ÖPNV-Ausbau in Richtung Heepen berücksichtigt werden, indem dazu die Straßenräume entlang der Werner-Bock-Str. sowie der Straße Am Stadtholz entsprechend um bis zu 9,5 m ab öffentlicher Verkehrsfläche in die private Grundstücksfläche aufgeweitet und im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Grundlage bildet die durch den Rat der Stadt Bielefeld beschlossene Mobilitätsstrategie, welche unter anderem den Ausbau des ÖPNV zur Stärkung des Umweltverbundes (Rad- und Fußverkehr sowie ÖPNV) vorsieht. Aufbauend auf der Mobilitätsstrategie wurde im Dezember 2021 durch den Rat der Stadt Bielefeld der dritte Nahverkehrsplan beschlossen. Eine der dort verankerten Maßnahmen zum Ausbau des Stadtbahnnetzes ist eine Verlängerung bis zur Huberstraße. Sowohl für ein optimiertes Busnetz mit Busspuren als auch für eine neue Stadtbahntrasse ist eine Streckenführung über die Werner-Bock-Straße bzw. Am Stadtholz grundsätzlich weiterhin denkbar. Aus diesen Gründen ist langfristig ein zusätzlicher Flächenbedarf gegenüber dem heutigen Bestand gegeben. Daher ist die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche weiterhin von Bebauung freizuhalten. Eine diesen Zielen entgegenstehende Vorhabenplanung wurde zwischenzeitlich mit Schreiben vom 27.10.2022 aufgrund des § 15 (1) BauGB bis zum 26.10.2023 zurückgestellt.

Das Plangebiet liegt nach den Festlegungen des Regionalplans im Übergang zwischen einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und einem allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Das Verfahren konnte zwischenzeitlich nicht fortgeführt werden, da die Bezirksregierung Detmold im August 2014 das Bebauungsplanverfahren abgelehnt hat. Seit Herbst 2020 liegt der Regionalplan OWL im Entwurf vor. Dieser sieht im Plangebiet einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) vor, sodass Wohnnutzungen hier künftig zulässig wären. Seit März 2021 wurden Abstimmungen mit der Bezirksregierung Detmold geführt: Zustimmung wurde signalisiert - ein Zielabweichungsverfahren ist erforderlich. Deshalb wird das städtebauliche Konzept seit etwa September 2021 zwischen dem Bauamt und dem Vorhabenträger abgestimmt. Im Frühjahr 2023 soll die Politik über die Durchführung der erneuten frühzeitigen Beteiligungsschritte beschließen.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“ (Jahr 2014) in Verbindung mit der zu beschließenden Veränderungssperre soll sichergestellt werden, dass Bauvorhaben, welche den Planungszielen entgegenstehen, abgelehnt werden können: Zur Sicherung der Planungsziele ist daher der Erlass einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff. BauGB erforderlich. Wenn überwiegende Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme erteilt werden.

<p>Moss Beigeordneter</p> <p>Bielefeld, den</p>	<p>Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.</p>
---	---

Anlagen

1. Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre
2. Abgrenzungsplan der Veränderungssperre

Anlage 1:**Satzung****über die Anordnung einer Veränderungssperre**

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist und der §§ 7 und 41 (1) f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) wird folgende Satzung beschlossen:

§ 1

- (1) Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.04.2014 den Beschluss zur Ertaufstellung des Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“ für das Gebiet nördlich der Bleichstraße, westlich der Straße Am Stadtholz und südlich der Werner-Bock-Straße gefasst.
- (2) Zur weiteren Sicherung der Planung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“ wird für dieses v. g. Gebiet eine Veränderungssperre angeordnet.
- (3) Das Gebiet, für das die Veränderungssperre angeordnet wird, ist in einem Abgrenzungsplan im Maßstab 1:1000, der Bestandteil der Satzung ist, mit roter Farbe umrandet.
- (4) Diese Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre ist gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen und gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB mit Begründung und Abgrenzungsplan zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre eingesehen werden kann.

§ 2

- (1) Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen
 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt wurden oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind,

Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 3

- (1) Die Veränderungssperre wird mit der öffentlichen Bekanntmachung dieser Satzung rechtsverbindlich.
- (2) Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens 2 Jahre nach ihrer Bekanntmachung.

Anlage 2:

Abgrenzungsplan zur Veränderungssperre (Verkleinerung ohne Maßstab)

