

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	12.09.2024	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.09.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. III/3/14.01 „Hofstraße / Zeisigstraße“

- Stadtbezirk Mitte -

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.)

Antrag auf Änderung der Bauleitplanung:

BV Mitte, 27.06.2013; TOP 10, Drucks.-Nr. 5556/2009-2014

StEA, 02.07.2013, TOP 4.2, Drucks.-Nr. 5556/2009-2014

Aufstellungsbeschluss:

BV Mitte 19.03.2015, TOP 9, Drucksachennummer: 1143/2014-2020 (1. Lesung)

30.04.2015, TOP 12, Drucksachennummer: 1143/2014-2020

StEA 12.05.2015, TOP 14.1, Drucksachennummer: 1143/2014-2020

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Mitte empfiehlt und der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Das Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/14.01 „Hofstraße / Zeisigstraße“ für den Bereich südöstlich sowie südwestlich der Hofstraße, nordwestlich der Schlangenstraße und nordöstlich der Brückenstraße wird eingestellt.
2. Die Einstellung des Bauleitplanverfahrens ist öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die Einstellung des Bauleitplanverfahrens keine unmittelbaren Kosten.

Begründung der Beschlussvorschläge:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.05.2015 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. III/3/14.01 „Hofstraße / Zeisigstraße“ für den Bereich südöstlich sowie südwestlich der Hofstraße, nordwestlich der Schlangenstraße und nordöstlich der Brückenstraße (Drucksachennummer: 1143/2014-2020) gefasst.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens war, innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Gemengelage mit einer Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, das Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umzuwandeln und damit auch neue selbstständige Wohnnutzungen zuzulassen, damit eine bessere Nutzbarmachung dieser erschlossenen, innerstädtischen Flächen erreicht werden kann.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind wesentliche Aspekte der Bauleitplanung insbesondere die Schaffung und Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen Bewohner / Nutzer. Die hier im Mischgebiet angedachte Wohnnutzung darf keinen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes ausgesetzt werden. Um dies immissionsschutzrechtlich zu prüfen, wurde nach dem Aufstellungsbeschluss eine schalltechnische Untersuchung (Akus GmbH vom 26.11.2015) durchgeführt. Infolge dieser dezidierten gutachterlichen Untersuchung hat sich schließlich herausgestellt, dass eine Änderung des Planungsrechts in der beabsichtigten Form aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht belastbar darstellbar ist.

Zu berücksichtigen sind dabei neben den sogenannten gesunden Wohnverhältnissen im Sinne gesetzlicher Grundlagen ebenso die Belange der vorhandenen und genehmigten emittierenden gewerblichen Betriebe, die in ihren Nutzungsrechten nicht eingeschränkt werden sollen.

Da das Gutachten im Jahr 2015 erstellt wurde, wurde zunächst eine mögliche Entwicklung (Aufgabe von schalltechnisch kritischen Betrieben) im Plangebiet abgewartet. Auf diese Weise hätte sich eine neu zu bewertende und verbesserte Situation ergeben können, was bisher jedoch nicht in ausreichendem Maße der Fall war. Deshalb empfiehlt die Verwaltung, das Bauleitplanverfahren, das aus oben genannten Gründen nicht weitergeführt und folglich nicht zur Rechtskraft gebracht werden konnte, einzustellen.

Zusätzlich ist das Realisierungsinteresse seitens des Projektinitiators / Investors aus genanntem Grund inzwischen nicht mehr vorhanden. Da mit einer Umsetzung des ursprünglichen Vorhabens folglich nicht mehr zu rechnen ist, entfällt auch die Notwendigkeit zur Schaffung des Planungsrechts. Gleichzeitig dient die Einstellung des Verfahrens der Planungssicherheit und Rechtsklarheit für alle Planungsbeteiligten.

Anlassbezogen kann auf neue Planungs- und Entwicklungsabsichten mit der Einleitung eines neuen Bauleitplanverfahrens reagiert werden. Hierbei können, anders als bei dem sich bereits im Verfahren befindlichen Planverfahren, aktuelle politische Beschlüsse (bspw. Baulandstrategie, Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau) umgesetzt werden. Auch findet eine neue Bewertung und adäquate Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen (u.a. Verkehr, Klima) nach aktuellen Maßstäben statt.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der Bereich derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellt und sollte entsprechend der angestrebten selbstständigen Wohnnutzungen in gemischte Baufläche im Sinne des § 13a Absatz 2 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Wege der Berichtigung an den angedachten Bebauungsplan angepasst werden. Diese Berichtigung wird mit der Einstellung des Bauleitplanverfahrens ebenfalls nicht fortgeführt.

Beigeordneter

Bielefeld, den

Moss