

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	24.09.2009	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	29.09.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 13 "Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen" für das Gebiet nördlich der B 66, östlich des Ostrings (L 787 n), südlich der Bielitzer Straße und westlich der oberen Hillegosser Straße (Gemarkung Hillegossen, Flur 1) gemäß §§ 2 (1), 13 a Baugesetzbuch (BauGB) - Stadtbezirk Stieghorst

Änderung des Plangebietes Entwurfsbeschluss

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

BV Stieghorst 23.04.2009, TOP 9 und UStA 05.05.2009, TOP 20, Drucks.-Nr. 6744/2004-2009

Beschlussvorschlag:

1. Die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 05.05.2009 im Einmündungsbereich B 66 und Ostring geändert. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Bebauungsplan-Entwurf M 1:1.000 eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes“ verbindlich.
2. Der Bebauungsplan Nr. III / Hi 13 "Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen" wird für das Gebiet nördlich der B 66, östlich der des Ostrings (L 787n), südlich der Bielitzer Straße und westlich der Oberen Hillegosser Straße (Gemarkung Hillegossen, Flur 1) gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Der Bebauungsplanentwurf ist mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
4. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu dem Entwurf und Begründungen einzuholen

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten. Die Planungskosten werden einem Investor übernommen

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 13 „Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des an der Bielitzer Straße vorhandenen Möbelhauses um ca. 12.000m² Verkaufsfläche für das Kernsortiment Möbel geschaffen werden. Eine Ausweitung der zentrenrelevanten Randsortimente ist nicht geplant. Auf Flächen nördlich der Bielitzer Straße soll die Errichtung betriebsnotwendiger Stellplatzflächen durch Festsetzung einer Sonderbaufläche ermöglicht werden.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung Möbelmarkt - im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO bzw. nördlich der Bielitzer Straße Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauGB fest.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes wurden in der Vergangenheit der Möbelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 26.500m², entsprechenden Lagerflächen sowie die zugehörigen Stellplätze genehmigt.

Teilflächen der Stellplatzanlage des Möbelmarktes im Einmündungsbereich von B 66n und Ostring wurden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befristet genehmigt. Hierbei wurde einer möglichen Verlegung der B 66, wie auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, Rechnung getragen.

Zum Aufstellungsbeschluss war der betreffende Bereich, der sich zudem im Eigentum des Möbelmarktes befindet, zunächst in den Geltungsbereich einbezogen worden. Da aber in diesem Bereich bei der geplanten Erweiterung keine Änderungen vorgesehen sind, soll nunmehr der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. III/Hi 13 „Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen“ wieder auf den alten Geltungsbereich zurückgenommen werden, um nicht in einen Konflikt mit der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und der Verkehrsplanung zu geraten. Die Nutzung dieser Flächen für Stellplätze entsprechend der Genehmigung aus dem Jahre 1990 ist nach wie vor möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Festsetzungen zu höchstzulässigen Verkaufsflächen sollen im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens angepasst werden. Für die nördlich der Bielitzer Straße gelegenen Teilflächen des Geltungsbereiches soll „Sonstiges Sondergebiet“ im Sinne des § 11 Abs. 2 BauGB festgesetzt werden.

Aufgrund der Tatsache, dass innerhalb des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. III / Hi 13 „Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen“ eine zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m² erreicht wird, wurde eine sogenannte „Vorprüfung des Einzelfalles“ gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Daher kann die Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes weit überwiegend als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ dar. Nördlich der Bielitzer Straße ist das Bebauungsplangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist somit im nördlichen Bereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Ziel der Anpassung ist hier die Darstellung einer „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für die Bebauungsplan wurde durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Stieghorst, am 05.05.2009 gefasst.

Im Juni 2006 erfolgte daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB. Hierzu konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt sowie nachrichtlich im Bürgeramt, Filiale Hillegossen, in der Zeit vom 08.06.2009 bis zum 12.06.2009 eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 18.06.2009 ein Unterrichts- und Erörterungstermin. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung erarbeitet.

Der Entwurf zur o. g. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet. Der künftige Investor trägt die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallenden Kosten einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage

A	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 13 " Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen "</p> <ul style="list-style-type: none"> - B-Plan-Vorentwurf, Nutzungsplan - B-Plan-Vorentwurf, Gestaltungsplan - Auswertung der Beteiligungsverfahren
B	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 13 "Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen "</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsplan - Entwurf - Gestaltungsplan – Entwurf - Angabe der Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen
C	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 13 " Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen "</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung