

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	04.02.2010	öffentlich
Bezirksvertretung Schildesche	11.02.2010	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	16.02.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 "Am Uhlenteich" für das Gebiet zwischen dem Wellbach im Nordwesten, dem Sattelmeyerweg im Nordosten, der Herforder Straße im Südosten und dem Flurstück 1204 der Flur 55 im Südwesten gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie 210. Änderung des Flächennutzungsplanes "Am Uhlenteich" im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

- Stadtbezirk Mitte -

Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

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

./.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/3/88.00 „Am Uhlenteich“ für das Gebiet zwischen dem Wellbach im Nordwesten, dem Sattelmeyerweg im Nordosten, der Herforder Straße im Südosten und dem Flurstück 1204 der Flur 55 im Südwesten ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB neu aufzustellen. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Vorentwurf M. 1 : 1.000 eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich (Verkleinerung siehe Anlage B).
2. Gleichzeitig ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (210. FNP-Änderung „Am Uhlenteich“). Der Änderungsbereich ist aus Anlage A ersichtlich.
3. Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß den in Anlage C enthaltenen Ausführungen festgelegt.
4. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 und für die 210. FNP-Änderung sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (siehe Anlagen A und B) durchzuführen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wird durch das Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Darüber hinaus entstehen Kosten für externe Gutachten (insbesondere Immissionsschutzgutachten). Durch die B-Plan-Neuaufstellung können Erschließungsbeiträge für den erfolgten Minderausbau der Straße Am Uhlenteich in einer Höhe von ca. 100.000 € beitragsrechtlich abgerechnet werden. Die weiteren Kosten für den notwendigen Ausbau der technischen Infrastruktur werden im weiteren Verfahren ermittelt und aufgezeigt.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Für das Gebiet Sattelmeyerweg – Herforder Straße – Schillerstraße – Deutsche Bahn AG – Steubenstraße – Auf der Großen Heide – Teichsheide – Wellbach besteht seit dem 27.02.1965 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/2/09.01. Da auf Grund aufgegebenen gewerblicher Nutzungen im Plangebiet vermehrte Grundstücksverwertungs-/ Bauabsichten in Form von großflächigem Einzelhandel festzustellen waren, wurde der Bebauungsplan durch die 3. Änderung im Jahre 2003 auf die BauNVO 1990 umgestellt.

Gleichzeitig mit der Satzungsfassung zur 3. Bebauungsplan-Änderung am 25.09.2003 beschloss der Rat der Stadt eine generelle Überplanung des Bebauungsplanes Nr. III/2/09.01. Aufgrund eines entsprechenden vorangegangenen Zusatzbeschlusses der Bezirksvertretung Mitte vom 18.09.2003 beauftragte der Rat der Stadt die Verwaltung darüber hinaus bei der weiteren Bearbeitung dieses Bebauungsplanes die vorhandenen Grabelandgärten planerisch in ihrem Bestand zu sichern.

Angesichts der enormen Gebietsgröße von etwa 45 ha und der verschiedenartigen Problemstellungen im Bebauungsplangebiet hat die Verwaltung eine stufenweise Umsetzung des Ratsbeschlusses angestrebt. Der am 14.03.2008 rechtsverbindlich gewordene vorhabenbezogene B-Plan Nr. III/3/87.00 „Möbelfachmärkte an der Herforder Straße“ bildete den ersten Schritt.

Die Häufung von Nutzungsänderungsanfragen für Einzelhandel auf ehemals gewerblich genutzten Flächen, die nicht im Einklang mit dem geplanten Einzelhandelskonzept standen, führte dazu, dass der UStA zur Verhinderung eines konkreten Vorhabens an der Herforder Straße am 18.09.2007 einen Änderungsbeschluss als Grundlage für die weitere Plansicherung fasste. Mit der 4. Änderung soll die Zulässigkeit von Nutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes u.a. durch Ergänzung der textlichen Festsetzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten geändert werden.

Seit dem 29.05.2008 ist die Straße Am Uhlenteich technisch endgültig ausgebaut. Für diesen Ausbau sind Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB in Höhe von ca. 100.000 € zu erheben. Der beschlossene Ausbau weicht erheblich von den Festsetzungen des derzeit geltenden B-Planes ab. Beitragsrechtlich ist daher die Anpassung der Festsetzungen an den tatsächlichen Ausbau notwendig.

Aus diesem Grund sollen die mit der 4. Änderung beabsichtigte textliche Einzelhandelsbeschränkung und die zur Beitragserhebung notwendige Verkehrsflächenreduzierung der Straße Am Uhlenteich sowie die 2003 beschlossene planerische Sicherung der Grabelandgärten in ein umfassendes Neuaufstellungsverfahren für den östlichen Teil des Bebauungsplanes III/2/09.01 integriert werden, das unter der Bezeichnung III/3/88.00 „Am Uhlenteich“ geführt wird. Dies ermöglicht es, über die Feinsteuerung einzelner Nutzungsarten hinaus eine grundlegende Neuausweisung von Baugebieten vorzunehmen, indem u.a. die vorhandene Wohnbebauung Hellingstraße / Am Uhlenteich von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet geändert wird. Weiterhin kann ausgehend von dem reduzierten Ausbau der Straße Am Uhlenteich eine Neuordnung des gesamten Erschließungssystems nördlich der Herforder Straße erfolgen (näheres siehe Anlage B).

Aufgrund der Größe des Plangebietes kann kein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Daher bedarf es auch eines formellen Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung. Eine Aufstellung des beabsichtigten Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung ist in der Anlage C dieser Vorlage abgebildet. Über den beabsichtigten Umfang der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu beschließen.

Anlässlich der vorgesehenen Umstufung des Mischgebietes entlang der Straßen Hellingstraße und Am Uhlenteich in allgemeines Wohngebiet ist auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes von gemischte Baufläche in Wohnbaufläche notwendig (210. Änderung des Flächennutzungsplanes). Zugleich soll die im Flächennutzungsplan dargestellte, nicht realisierte Straßenverbindung [Straßennetz III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraße)] zwischen Engersche Straße und Herforder Straße unter Einbeziehung von Rappold- und Hellingstraße als Zielplanung aufgegeben, d. h. zukünftig nicht mehr dargestellt werden. Die planungsrechtliche Sicherung der Grabelandgärten entlang des Wellbaches war auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits 2006 im Rahmen der 140. FNP-Änderung durch ihre Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten erfolgt. Die aktuelle Änderung soll als Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden (näheres siehe Anlage A).

Auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sollen für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 und für die 210. FNP-Änderung die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Für den offenen Landschaftsraum nördlich des Wellbaches bis zum „Großen Bruch am Wellbach“ wurde durch UStA-Beschluss vom 23.10.2007 im Zusammenhang mit dem neu ausgewiesenen Wohngebiet Jöllheide eine Teilaufhebung im Norden des B-Planes eingeleitet (endgültiger Verzicht auf die dortige Sportanlage, künftig Außenbereich), so dass nach der jetzt beginnenden Überplanung des östlichen Teilgebiets schlussendlich noch der westliche Bereich beiderseits der Straße Auf der Großen Heide in einem weiteren eigenständigen Verfahren neu zu ordnen sein wird (Neuordnungsübersicht siehe in Anlage B).

Die Vorentwürfe zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes und zur FNP-Änderung wurden durch das Bauamt erarbeitet. Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen weitere Kosten für die Planung (insbesondere Immissionsgutachten) und vor allem für den Ausbau der technischen Infrastruktur, deren voraussichtliche Höhe nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angegeben werden kann.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld,

Übersicht Anlage A, B, C der Beschlussvorlage

A	210. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Uhlenteich“
B	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 "Am Uhlenteich" - Vorentwurf - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
C	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 "Am Uhlenteich" - Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung