

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	17.06.2010	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.06.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/ T 8
"Nahversorgungsmarkt Topasstraße" für das Gebiet östlich der Jöllenbecker Straße,
südöstlich der Topasstraße und südwestlich der Straße Im Bergsiek
gem. §§ 12 und 13 a BauGB
- Stadtbezirk Jöllenbeck -**

Aufstellungsbeschluss

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

./.

Beschlussvorschlag:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/T 8 „Nahversorgungsmarkt Topasstraße“ für das Gebiet östlich der Jöllenbecker Straße, südöstlich der Topasstraße und südwestlich der Straße Im Bergsiek ist gemäß § 12 BauGB neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan M. 1:500 (im Original) mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/T 8 „Nahversorgungsmarkt Topasstraße“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und bis wann Äußerungen hierzu möglich sind.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nicht, da ausschließlich private Grundstücksfläche von der Bauleitplanung betroffen ist. Nach heutigem Kenntnisstand sind von der Bauleitplanung keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Ein entsprechender Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB soll im weiteren Verfahren zwischen der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Auf Antrag des Vorhabenträgers soll für die Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsmarktes ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt werden.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Nachverdichtung im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/T 8 „Nahversorgungsmarkt Topasstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Grundlagen für die Anwendung des § 13a BauGB sind, dass u.a. die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet den Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschreiten wird. Zudem sollen im B-Plan-Gebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Da eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 (1) BauGB nicht stattfinden soll, ist gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB bei Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/T 8 „Verbrauchermarkt Topasstraße“ für das Gebiet östlich der Jöllenbecker Straße, südöstlich der Topasstraße und südwestlich der Straße Im Bergsiek bekanntzumachen, dass sich die Öffentlichkeit über die auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren und sich hierzu innerhalb einer bestimmten Frist äußern kann. Hierzu sollen die Unterlagen zur Planung im Bauamt zur Einsicht bereit gehalten werden.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/T 8 „Nahversorgungsmarkt Topasstraße“ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/T 4 „Im Bergsiek“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Rechtsgrundlagen / örtliche Gegebenheiten

Der seit 1972 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/T 4 „Im Bergsiek“ setzt für den betreffenden Planbereich Allgemeines Wohngebiet fest.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist „Wohnbaufläche“ dargestellt. Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung wird die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. Ziel der Anpassung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Die Fa. JIBI betreibt derzeit am Standort einen Nahversorgungsmarkt. Neben dem Nahversorgungsmarkt befinden sich integriert in das Objekt ein Zeitschriftenladen mit Lotto-Annahmestelle, ein Backshop sowie die Annahmestelle einer Textilreinigung. Der zur Jöllenbecker Straße orientierte Gebäudeteil ist mehrgeschossig. In den Obergeschossen befinden sich Büroräume / Schulungsräume des Marktes sowie vier Wohnungen.

Die Erschließung des Marktes erfolgt sowohl von der Jöllenbecker Straße aus wie auch von der Topasstraße, wobei sich der größte Teil der Stellplätze an der Nordseite des Objektes befindet.

Unmittelbar vor dem Objekt in der Jöllenbecker Straße ist eine Haltestelle des ÖPNV vorhanden.

Der Umgebungsbereich des Standortes ist geprägt durch Wohnhausbebauungen. Südlich und nördlich grenzt eine überwiegend 1- bis 2-geschossige Bebauung an. Unmittelbar östlich befindet sich eine 3-geschossige und nordöstlich eine 6-geschossige Wohnhausbebauung. Entlang der Jöllenbecker Straße sind in den Erdgeschosszonen der Gebäude vereinzelt Einzelhandelsnutzungen untergebracht.

Der Standort liegt innerhalb eines gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) im Ortsteil Theesen. Der ZVB ist als Zentrentyp D klassifiziert, welcher vorrangig der quartiersbezogenen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dient.

Planungsziele

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/T 8 „Verbrauchermarkt Topasstraße“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des vorhandenen Nahversorgungsmarktes sicherzustellen. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,6 ha.

Nach den Planungen des Vorhabenträgers soll insbesondere die Verkaufsfläche des Nahversorgungsmarktes erweitert werden. Ziel ist es, zukünftig die Waren auf einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.442 m² anzubieten. Im Zuge der Erweiterung bleibt der Bereich des Zeitschriftenladens mit Lotto-Annahmestelle unverändert (Verkaufsfläche ca. 74 m²). Der Backshop sowie die Annahmestelle der Reinigung werden in den Markt integriert und verfügen zukünftig insgesamt über eine Verkaufsfläche von zusammen ca. 64 m².

In Summe aller Teilflächen ergibt sich nach der Vorhabenplanung eine Gesamtverkaufsfläche im Objekt von ca. 1.580 m². Die Erweiterung der Verkaufsfläche entspricht der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes, welche die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs D vorsieht.

Die Nutzungen in den Obergeschossen sollen nach der Erweiterung unverändert im Bestand erhalten bleiben.

Der zur Jöllenbecker Straße orientierte Stellplatzbereich einschließlich seiner Zu- und Abfahrten soll zukünftig in seinem Bestand unverändert bleiben. Im rückwärtigen Bereich sollen eine Umgestaltung der Zu- und Abfahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie eine den zukünftigen Verkaufsflächen angemessene Vergrößerung der Stellplatzanlage erfolgen.

Regelungen im Bebauungsplan und Durchführungsvertrag

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll gem. § 12 (3a) BauGB ein Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Im Rahmen der noch auszuarbeitenden textlichen Festsetzungen sollen die maximal zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt und die zentrenrelevanten Randsortimente hinsichtlich des Anteils an der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Bereichen zur Gebäudehöhe sowie zur Geschossigkeit sollen sich an der Planung des Vorhabenträgers orientieren.

Die Entwässerung der künftigen Baugrundstücke soll über das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Im Durchführungsvertrag sind Regelungen zu den Fristen der Umsetzung, Kostenregelungen, Bauzeiten sowie evtl. zu gestalterischen Anforderungen zu treffen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

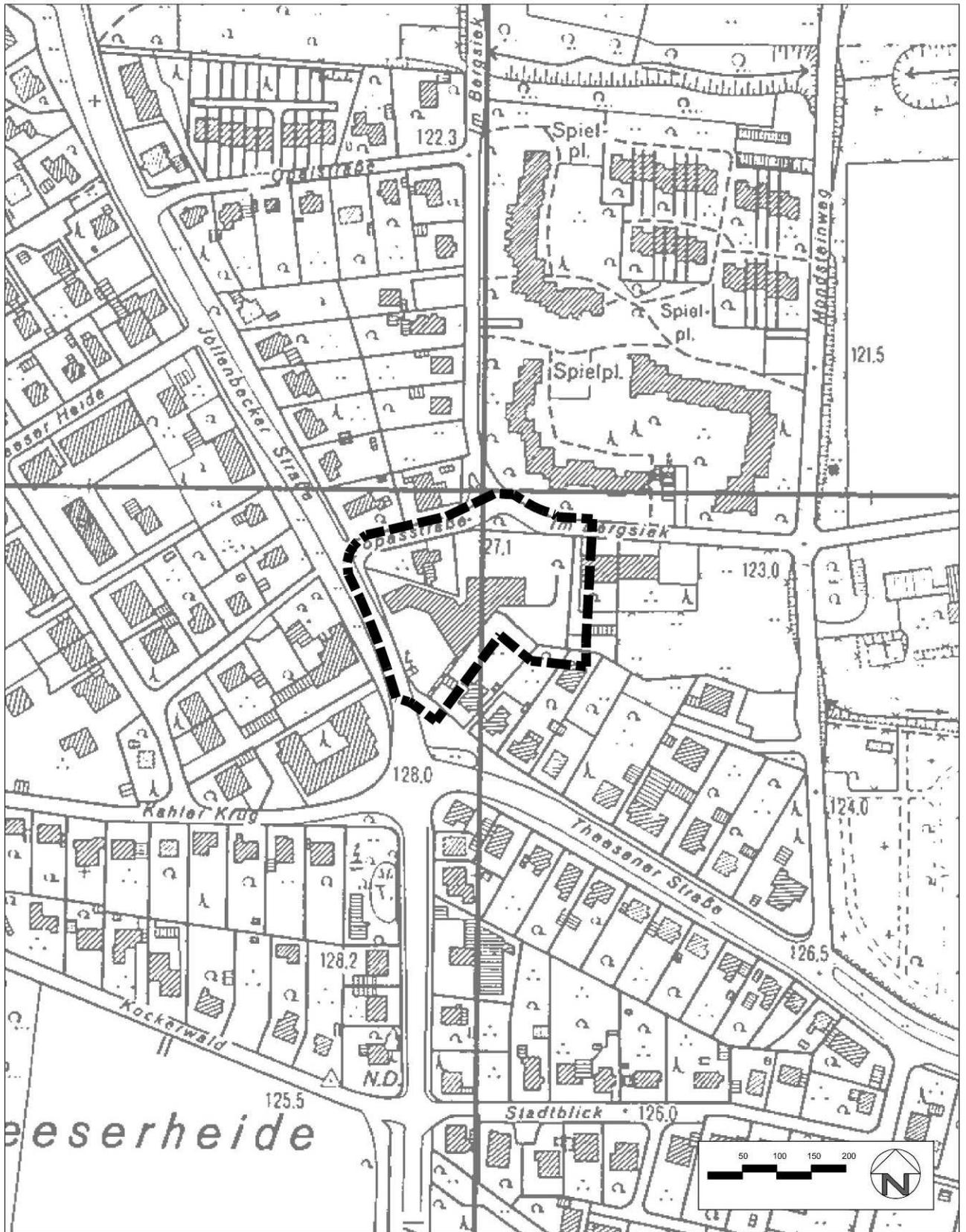
Anhang:

- Lageplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1:5.000
- Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches
- Übersicht: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/T 4 mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches – ohne Maßstab

Anlage:

- Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers - Vorentwurf
- Bebauungsplan - Vorentwurf - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Lageplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1:5.000



Übersicht: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/T 4 „Im Bergsiek“ mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches – ohne Maßstab

