

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	19.04.2012	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.05.2012	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	10.05.2012	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/ O12 "Dingerdisser Straße - Neue Gewerbegebiete entlang der A 2" für das Gebiet nordwestlich der Straße Zu den Teichen, östlich des Ostrings und westlich der Ludwig-Erhard-Allee gemäß § 13a BauGB
- Stadtbezirk Heepen -**

Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

./.

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

./.

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

BV Heepen 05.05.2011, TOP 8 und StEA 17.05.2011, TOP 19.2, Drucks.-Nr. 2335/2009-2014
BV Heepen 24.11.2011, TOP 7 und StEA 06.12.2011, TOP 13.2, Drucks.-Nr. 3243/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird gemäß der Darstellung der Anlage A gefolgt bzw. nicht gefolgt.
2. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, zur Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12 „Dingerdisser Straße - Neue Gewerbegebiete entlang der A 2“ werden beschlossen.
3. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12 „Dingerdisser Straße - Neue Gewerbegebiete entlang der A 2“ wird gemäß § 10 (1) BauGB für das Gebiet nordwestlich der Straße Zu den Teichen, östlich des Ostrings und westlich der Ludwig-Erhard-Allee mit dem Text und der Begründung als Satzung beschlossen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
--	--

4. Die Information der Verwaltung zu Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB (Berichtigung Nr. 8/2011 „gewerblichen Bauflächen westlich der Ludwig-Erhard-Allee“) wird zur Kenntnis genommen.
5. Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12 „Dingerdisser Straße - Neue Gewerbegebiete entlang der A 2“ als Satzung gemäß § 10 (3) BauGB ist öffentlich bekannt zu machen. Die Bebauungsplanänderung ist mit der nach § 10 (4) BauGB zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

Finanzielle Auswirkungen:

Aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich für die Stadt Bielefeld nach heutigem Kenntnisstand Kosten durch den Erwerb von Grundstücksflächen und für die Erweiterung und Anlage des öffentlichen Grünzuges. Bei der Stadt verbleiben jedoch Mehreinnahmen durch den Verkauf der zukünftigen gewerblichen Bauflächen. Nach heutigem Kenntnisstand sind von der Bauleitplanung keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Planungsmaßnahme. Der Investor 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. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.05.2011 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 05.05.2011 den Beschluss gefasst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erweiterungsbedarf eines vorhandenen Gewerbebetriebes zu schaffen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.05.2011. Da eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 (1) BauGB nicht stattfinden sollte, wurde der Öffentlichkeit vom 06. bis 27.6.2011 die Möglichkeit gegeben, sich über die auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sich zu äußern. Es ging eine Äußerung von Bürgern und Bürgerinnen ein.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurden diese in die Begründung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung eingearbeitet.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.12.2011 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 24.11.2011 den Entwurfsbeschluss für die Bebauungsplanänderung gefasst.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung lag – einschließlich der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen - in der Zeit vom 13.01.2012 bis einschließlich 13.02.2012 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein. Anregungen der Verwaltung und eine Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange gingen ein und sind in der Anlage A dargestellt. Über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und das Abwägungsergebnis ist nunmehr zu beschließen.

Die Bebauungsplanänderung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung ist nunmehr als Satzung zu beschließen.

Grundlagen

Der seit 1995 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III / O 12 setzt für den betreffenden Planbereich zum Teil öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie Gewerbegebiet fest. Die als Grünflächen festgesetzten Teilflächen sind zusätzlich gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die betroffenen Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung wird die Festsetzung eines Gewerbegebietes bzw. Grünfläche erforderlich. Der 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. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (Berichtigung 8/2011 „Gewerbliche Bauflächen westlich der Ludwig-Erhard-Allee“). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12 „Dingerdisser Straße – Neue Gewerbegebiete entlang der A 2“ nicht beeinträchtigt. Der Geltungsbereich liegt zum Teil innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld, der für die betroffenen Flächen das Entwicklungsziel „Temporäre Erhaltung“ festsetzt. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde das Plangebiet geändert. Im Rahmen der Planungen für die Betriebserweiterung ergab sich die Notwendigkeit einer Feuerwehrumfahrt. Aus diesem Grund hat sich die Plangebietsgrenze im Westen um 1,50 m verschoben und der Geltungsbereich wurde geringfügig vergrößert. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,65 ha.

Die nördlichen Teilflächen des Änderungsbereiches werden derzeit bereits gewerblich genutzt. Der Betrieb verfügt über eine Zufahrt von der Ludwig-Erhard-Allee aus. Die betriebseigene Stellplatzanlage sowie die Anlieferbereiche des Betriebes sind zur Erschließungsstraße hin orientiert. Teile des Betriebes sind in zweigeschossiger Bauweise errichtet.

Die übrigen Teilflächen des Gebietes stellen sich als öffentliche bzw. private Grünfläche dar. Durch den Grünbereich verläuft ein Fuß- und Radweg, der ausgehend von der Ludwig-Erhard-Allee in Richtung Ostring führt.

Nördlich und südlich grenzen gewerblich genutzte Flächen an den Änderungsbereich an. Teile des Gewerbegebietes sind baulich bislang nicht genutzt.

Planungsziele

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12 „Dingerdisser Straße – neue Gewerbegebiete entlang der A 2“ ist erforderlich um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes sicherzustellen. Dieser hat aktuell sein Betriebsgrundstück im Rahmen der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ausgeschöpft. Für den Betrieb besteht ein aktueller Erweiterungsbedarf für die Produktion sowie für betriebliche Verwaltungseinrichtungen, da die Produktion am Standort ausgebaut und neue Arbeitsplätze geschaffen werden sollen.

Um die Erweiterung gewährleisten zu können, ist beabsichtigt, eine Teilfläche des westlich angrenzenden öffentlichen Grünzuges in Gewerbefläche umzuwandeln.

Um den Verlust öffentlicher Grünfläche zu kompensieren, soll eine bislang baulich nicht genutzte Teilfläche des Gewerbegebietes planungsrechtlich in öffentliche Grünfläche umgewandelt werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld,

Übersicht Anlage der Beschlussvorlage

A	<p>Auswertung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie §§ 3 (2) und 4 (2)</p> <ul style="list-style-type: none"> - B-Plan-Vorentwurf, Nutzungsplan - Auswertung der Beteiligungsverfahren - Änderungsvorschläge der Verwaltung
B	<p>Information über die Anpassung des Flächenutzungsplanes im Wege der Berichtigung</p> <p>(beabsichtigte Berichtigung Nr. 8/2011 „Gewerbliche Bauflächen westlich der Ludwig-Erhard-Allee“)</p>
C	<p>4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung <p>Stand: Satzung</p>
D	<p>4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/ O 12</p> <ul style="list-style-type: none"> - Angaben der Rechtsgrundlagen - B-Plan-Änderung - Textliche Festsetzungen, Hinweise <p>Stand: Satzung</p>
E	<p>Artenschutzprüfung</p>