

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Sennestadt</b>	21.03.2013	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	09.04.2013	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	18.04.2013	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 35 "Gewerbegebiet Beckhof" für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Gildemeisterstraße/ im Bereich der Straße "Am Beckhof" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB  
- Stadtbezirk Sennestadt -**

### **Beschluss über Stellungnahmen Satzungsbeschluss**

#### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Anpassung geltenden Planungsrechts, Satzungsbeschluss

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Stadtentwässerung: ca. 105.000,00€ Einsparung für Schmutz- und Regenwasserkanäle; ca. 500,00€ Reduzierung der jährlichen Unterhaltungskosten.

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

BV Sennestadt 08.03.2012, öff., StEA 20.03.2012 öff. Aufstellungsbeschluss, Drucksachen-Nr. 3680/2009 - 2014

BV Sennestadt 24.05.2012, öff., StEA 05.06.2012 öff. Entwurfsbeschluss, Drucksachen-Nr. 4123/2009 - 2014

#### Beschlussvorschlag:

1. Die Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und den Beteiligungen der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß **Anlage A 1** zur Kenntnis genommen.
2. Die vorgeschlagenen Änderungen der Verwaltung zu den Bebauungsplanfestsetzungen und zur Begründung werden gemäß **Anlage A 2** beschlossen.

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

3. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Gildemeisterstraße / im Bereich der Straße „Am Beckhof“ wird mit Text und Begründung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
4. Der Satzungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Durch den Wegfall der Schleifenerschließung bzw. der geplanten öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle reduzieren sich die zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2004 genannten Erschließungskosten für das gesamte B-Plangebiet überschlägig um 105.000,00 Euro auf 495.000,00 Euro.

Im Finanzplan 2012 sind Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen. Der Bauausführung ist für 2012 geplant.

Die Folgekosten für die Unterhaltung der geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen in Höhe von jährlich ca. 2900,00 €. reduzieren sich entsprechend auf ca. 2400,00 €

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.03.2012 den Aufstellungsbeschluss gefasst. In der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a (3) BauGB sind keine Äußerungen vorgetragen worden.

Parallel ist die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgt.

Nach Auswertung der Äußerungen wurde der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ erarbeitet.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.09.2012 bis einschließlich 22.10.2012 sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Zu der gleichzeitig durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind ebenfalls keine Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben worden.

Von der Verwaltung werden Änderungs- und Ergänzungsvorschläge unterbreitet, ohne die Grundzüge der Planung zu berühren. Sie dienen der Präzisierung, Verdeutlichung und Aktualisierung von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie von Aussagen in der Begründung.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ mit Text und Begründung als Satzung zu beschließen und dieses öffentlich bekannt zu machen.

## **Ziele der Bauleitplanung:**

### Derzeitige planungsrechtliche Situation / örtliche Gegebenheiten

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des im Jahr 2005 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“. Dieser setzt innerhalb des Änderungsgebietes in der Hauptsache Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sowie Straßenverkehrsfläche fest.

Das Änderungsgebiet ist vor der bereits erfolgten Baufeldräumung u.a. durch Bebauung (Wohnheime) und Bolz- / Sportplatzfläche der von Bodelschwingschen Stiftungen Bethel genutzt gewesen. Lediglich in den Randbereichen befindet sich, neben den zum Erhalt festgesetzten Bäumen, Strauchbewuchs.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ ist im Osten bislang die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters innerhalb eines entsprechend festgesetzten Sondergebietes und die Ansiedlung eines Baustofflagers innerhalb der Gewerbegebietsfestsetzung erfolgt.

### Planungsziele und -inhalte

Aufgrund der veränderten städtebaulichen Zielvorstellung, eine große zusammenhängende Baufläche für eine Gewerbeansiedlung innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen, sollen in dem Gebiet folgende Änderungsinhalte berücksichtigt werden:

- Aufgabe der festgesetzten Schleifenerschließung zwischen der vorhandenen Straße „Am Beckhof“ und der Gildemeisterstraße zugunsten von zwei Erschließungsstichen,
- Im Bereich der entfallenden Straßenverkehrsfläche soll die Festsetzung von gewerblicher Baufläche erfolgen,
- Innerhalb des Bereiches soll die ausschließliche Zulässigkeit einer Gebäudehöhe von 12,00 m im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung aufgehoben und nunmehr für das gesamte Baugebiet zulässig sein.

Der Charakter des Gewerbegebietes bleibt dem Grunde nach erhalten.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der bestehenden Straße „Am Beckhof“ im Süden des Änderungsgebietes bleiben dabei ebenso erhalten wie entlang der Gildemeisterstraße.

Die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung werden ebenso nicht verändert. Die in dem Bebauungsplan Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ erfolgte Gliederung des Plangebietes mittels immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) wird zum Zwecke des Immissionsschutzes in der Änderungsplanung ebenfalls weiterhin berücksichtigt.

Die technische Ausbauplanung zur Entwässerung kann innerhalb des Gewerbegebietes an die neue Konzeption und die Änderungsinhalte mit den entfallenden Straßenverkehrsflächen entsprechend angepasst werden.

Belange der Umwelt und des Artenschutzes sind durch die Änderungsplanung nicht berührt.



## Anlagen

A1	<p><b>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</li> </ul>
A2	<p><b>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</li> </ul>
B 1	<p><b>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)</li> <li>• Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches</li> <li>• Bebauungsplan Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ (rechtskräftige Fassung)</li> <li>• Bebauungsplan Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ (2. Änderung) Satzung</li> </ul> <p><b>Satzung</b></p>
B 2	<p><b>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen Anmerkungen, Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt</li> </ul> <p><b>Satzung</b></p>
C	<p><b>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung</li> </ul> <p><b>Satzung</b></p>