

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	20.06.2013	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.07.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/ O 12 "Dingerdisser Straße - Neue Gewerbegebiete entlang der A 2" für das Gebiet südlich der Bechterdisser Straße und östlich des Ostrings - Stadtbezirk Heepen - Erneuter Entwurfsbeschluss	
Betroffene Produktgruppe	
11 09 02 Teilräumliche Planung	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen	
Änderung bestehenden Planungsrechts	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan	
Etat des Umweltamtes: 65.700 € Herrichtung der Grünfläche und 7.230 € jährliche Pachtzahlungen/ Folgekosten ISB: Einnahme aus dem Grundstücksgeschäft Die Pflege- und Unterhaltskosten für die Grünfläche wurden bereits bei Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/ O 12 im Jahr 1995 berücksichtigt	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)	
BV Heepen 12.01.1012, TOP 8 und StEA 24.01.2012, TOP 19.2, Drucks.-Nr. 3454/2009-2014 BV Heepen 13.09.2012, TOP 8 und StEA 02.10.2012, TOP 13.2, Drucks.-Nr. 4479/2009-2014	
Beschlussvorschlag:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie zur Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12 „Dingerdisser Straße - Neue Gewerbegebiete entlang der A 2“ werden beschlossen. 2. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12 „Dingerdisser Straße - Neue Gewerbegebiete entlang der A 2 „für das Gebiet südlich der Bechterdisser Straße und östlich des Ostrings“ wird mit dem Text und der Begründung erneut als Entwurf beschlossen. 	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

3. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12 „Dingerdisser Straße - Neue Gewerbegebiet entlang der A 2“ ist mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) für die Dauer von drei Wochen öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind öffentlich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen nur zu den gegenüber der ersten Offenlegung geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §§ 4a (3), 4 (2) BauGB erneut zu beteiligen, Stellungnahmen können nur zu den Änderungen / Ergänzungen gegenüber dem 1. Entwurf innerhalb von drei Wochen abgegeben werden.

Finanzielle Auswirkungen:

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. Dazu wurde ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zwischen dem Auftraggeber, dem Auftragnehmer und der Stadt Bielefeld abgeschlossen.

Es fallen Herstellungskosten in Höhe von ca. 65.700 € für die Herrichtung der Flächen an.

Die Folgekosten für die Grünunterhaltung für die neu hinzuwachsenden Flächen belaufen sich auf 960 € jährlich. Die Gesamtfolgekosten für die Grünunterhaltung, also für die gesamte festgesetzte öffentliche Grünfläche, liegen bei ca. 1.400 € jährlich.

Die Folgekosten für das Umweltamt (Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den ISB) belaufen sich auf 7.230 € jährlich.

Bei der Stadt verbleiben jedoch Mehreinnahmen durch den Verkauf der zukünftigen gewerblichen Bauflächen. Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III / O 12.

In dem heute als Mischgebiet festgesetzten Bereich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Hofanlage. Diese wurde bereits aufgegeben und die nördlichen Teilflächen des Änderungsbereiches werden derzeit bereits als Erweiterungsflächen des im Osten angrenzenden Gewerbebetriebes baulich genutzt. Der Betrieb verfügt über eine Zufahrt von der Bechterdisser Straße aus. Die betriebseigenen Stellplatzanlagen befinden sich entlang der Bechterdisser Straße und des Ostrings.

Die übrigen Teilflächen im Süden des Gebietes werden als öffentliche Grünfläche genutzt. Durch diese verläuft ein Fuß- und Radweg, der ausgehend von der Ludwig-Erhard-Allee in Richtung Ostring führt. Im südöstlichen Plangebiet befindet sich eine als Gewerbegebiet festgesetzte, aber bislang ungenutzte, Teilfläche.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird zum einen das Ziel verfolgt, die vorhandene gewerbliche Nutzung, die im Rahmen der Befreiung auf den nördlichen Teilflächen des

Plangebietes entstanden ist, planungsrechtlich zu sichern. Dazu müssen die bislang als Mischgebiet festgesetzten Flächen als Gewerbegebiet geändert werden. Dies trägt unter anderem zum Erhalt des gewerblichen Bestandes bei. Zum anderen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Folgenutzung auf den Flächen der ehemaligen Hofstelle Speckmann geschaffen werden.

Für die südlichen Teilflächen besteht eine Nachfrage seitens eines bislang im Bielefelder Stadtgebiet ansässigen Gewerbebetriebes. Dieser hat auf seinem aktuellen Betriebsgrundstück die verfügbare Fläche ausgeschöpft und benötigt neue Gewerbeflächen. Der Betrieb ist jedoch im Mischgebiet nicht genehmigungsfähig. Dem soll durch Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen auf den bislang als Mischgebiet festgesetzten Flächen sowie durch die Umwandlung der öffentlichen Grünflächen zu Gewerbegebietsflächen im Plangebiet Rechnung getragen werden.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,47 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die zu ändernden Bereiche derzeit als gewerbliche Baufläche sowie in Teilen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Trotz der geringfügigen Abweichung wird die geplante Nutzung als aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelte Nutzung angesehen.

Auf der Grundlage der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der Plankonzeption wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermins am 03.03.2012 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Umweltbericht sowie eine Eingriffsbilanzierung und eine Artenschutzprüfung wurden zum Entwurf erarbeitet und liegen somit vor (Anlage D und E).

Der Stadtentwicklungsausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 02.10.2012 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen den Entwurfsbeschluss für die Bebauungsplanänderung gefasst.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung lag – einschließlich der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen - in der Zeit vom 02.11.2012 bis einschließlich 03.12.2012 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Aufgrund von Änderungsvorschlägen der Verwaltung sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes und die Begründung in Teilen geändert bzw. ergänzt (siehe hierzu auch Anlage A2 der Vorlage) worden.

Durch die Änderungen und Ergänzungen des Planes, der textlichen Festsetzungen und der Begründung werden die Grundzüge der Planung berührt. Deshalb wird gemäß § 4a (3) BauGB die geänderte Planung erneut ausgelegt und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingeholt, mit der Maßangabe, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Der geänderte Bebauungsplan-Entwurf mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung ist nunmehr erneut als Entwurf zu beschließen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht Anlage der Beschlussvorlage

A1	Auswertung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB - B-Plan-Vorentwurf - Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren
A2	Auswertung der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB - B-Plan-Entwurf, Nutzungsplan (1. Entwurf) - Auswertung der öffentlichen Auslegung - Änderungsvorschläge der Verwaltung
B	5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12 (Stand: Erneuter Entwurf) - Angaben der Rechtsgrundlagen - B-Plan-Änderung – Erneute Entwurfsfassung - Textliche Festsetzungen, Hinweise
C	5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12 (Stand: Erneuter Entwurf) - Begründung
D	Umweltbericht (Stand: Erneuter Entwurf)
E	Artenschutzprüfung