Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	23.01.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 22 "Discounter Rabenhof/ Stauerstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Stadtbezirk Heepen -

Beschluss zur Einleitung der Bauleitplan-Verfahren:

- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan**
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/ H 21 „Rabenhof/ Stauerstraße“ BV Heepen 04.03.2010 und StEA 16.03.2010 (Drucksachennr. 0533/2009-2014)

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauerstraße“ für das Gebiet nordöstlich Rabenhof und nordwestlich der Stauerstraße ist gemäß § 2 (1) BauGB neu aufzustellen. Für die Grenzen des Plangebiets im Aufstellungsbeschluss ist die im Abgrenzungsplan im Maßstab 1:1.000 in blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. II/ H 21 „Rabenhof/ Stauerstraße“ wird um den unter Punkt 1 benannten Geltungsbereich reduziert.

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

3. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich 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. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.
4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB sind auf Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“ durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die, auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste, Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist geschlossen worden. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten. Darüber hinaus sind auch die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen, z. B. zum Anschluss des Vorhabens an die angrenzenden Straßen durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Ein im Stadtteil Baumheide seit vielen Jahren im Eckbereich von Rabenhof und Stauferstraße ansässiger Lebensmitteldiscounter möchte seinen Standort an marktgängige Anforderungen entsprechend den sich verändernden Verbraucherverhalten anpassen, um den Standort im Stadtteil langfristig zu sichern. Die hierfür erforderliche Modernisierung und Vergrößerung des Angebots kann nicht im vorhandenen baulichen Bestand mit weniger als 500 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Konkret geplant ist die Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.200 m².

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. III/3/56.00, der hier bisher ein allgemeines Wohngebiet und eine öffentliche Grünfläche für einen Bolz-/Spielplatz ausweist. Für eine Umsetzung des Vorhabens sind die Erweiterung des vorhandenen Standorts um die genannte städtische Grünfläche und eine Anpassung des bisher geltenden Planungsrechts erforderlich. Mit der Neuaufstellung wird somit die Entwicklung eines Sondergebiets für einen großflächigen Einzelhandelsmarkt angestrebt.

Der im Jahre 2010 zur Neuaufstellung beschlossene Bebauungsplan Nr. III/ H 21 „Rabenhof/ Stauferstraße“ deckt in Teilen den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes ab. Für den Bebauungsplan Nr. III/ H 21 soll daher in seinem weiteren Verfahren die hier zustande kommende Überlagerung herausgenommen werden.

Für den Bebauungsplan Nr. III/ H 21 ist die Notwendigkeit einer Machbarkeitsstudie im Jahre 2010 im politischen Rahmen bekanntgemacht worden. Für diese Machbarkeitsstudie wurde im Dezember 2012 der Zwischenbericht durch die BV Heepen und den StEA zur Kenntnis genommen. Eine Weiterführung ist derzeit nicht absehbar, weswegen auch die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens derzeit nicht abzusehen ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Staufenerstraße“ dient der Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgers und damit der Aufrechterhaltung der wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Baumheide. Die Planung entspricht der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (2009), das für den zentralen Versorgungsbereich Baumheide/Rabenhof neben der Sicherung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs als Zentrum des Typs D auch die Standortsicherung des Lebensmitteldiscounters mit der Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten vorsieht. Mit Blick auf die veränderte schalltechnische Situation für die benachbarten schutzwürdigen Wohnnutzungen ist im Vorfeld eine schalltechnische Untersuchung eingeholt worden, auf dessen Grundlage Regelungen zum Immissionsschutz in die Planung aufgenommen worden sind.

Das Planvorhaben dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines Einzelhandelsstandorts im Innenbereich. Vor dem Hintergrund des lediglich 0,4 ha umfassenden Geltungsbereichs wird die gemäß § 19 (2) BauNVO maßgebliche Grenze der Grundfläche von 2 ha nicht erreicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Da die Planung ein Vorhaben mit einer Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² ermöglicht, ist laut Anlage 1 (*Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“*) Nr. 18.6 i. V. m. Nr. 18.8 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des UVPG genannten Kriterien gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen. Nach dem heutigen Kenntnisstand wurde hierbei festgestellt, dass die Planung zu keinen verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG führt. Da die Voraussetzungen zur Durchführung nach § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan somit gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan ist i. S. d. § 13a (2) BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist sichergestellt.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB kann im beschleunigten Verfahren grundsätzlich verzichtet werden; in einem solchen Fall ist der Öffentlichkeit dann die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen. Angesichts der Bedeutung des Vorhabens für die Bürger und um die weiteren Abwägungsgrundlagen/-materialien für das Planverfahren zu sammeln, sollen im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Staufenerstraße“ jedoch die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A	<p>Bebauungsplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Staufenerstraße“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen - Begründung <p>Planungsstand: Vorentwurf, Dezember 2013</p>
----------	---

B	Bebauungsplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“ - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) BauGB i. V. m. § 3c UVPG Planungsstand: Vorentwurf, Dezember 2013
----------	---