Amt, Datum, Telefon

600.51, Bauamt, 25.07.2014, 51- 3232

Drucksachen-Nr.

0087/2014-2020

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	04.09.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	21.10.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 22 "Discounter Rabenhof/ Stauferstraße" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Stadtbezirk Heepen -

- Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Mittel- und langfristig Kosten für Pflege und Unterhalt eines Spielplatz-Ersatzstandorts

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

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/H 21 „Rabenhof/Stauferstraße“: BV Heepen 04.03.2010 und StEA 16.03.2013 (Drucksachennr. 0533/2009-2014)
Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen für den Bebauungsplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“: BV Heepen 23.01.2014 TOP 8, Stadtentwicklungsausschuss 28.01.2014 TOP 16.1
(Drucksachen-Nr. 6682/2009-2014)

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“ wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/H 22 ist mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

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

3. Parallel zur Offenlegung sind gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu den Entwürfen einzuholen.

4. Die Information der Verwaltung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung wird gemäß § 13a BauGB (Berichtigung Nr. 3/2014 „Sonderbaufläche Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Rabenhof“) zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist geschlossen worden. Darüber hinaus hat sich der Investor bereit und in der Lage erklärt, sämtliche Kosten für die anstehenden sozialen und infrastrukturellen Erschließungsmaßnahmen zu tragen.

Bezüglich der entstehenden Kosten im Zuge der Verlegung der Bushaltestelle wird mit dem Vorhabenträger spätestens bis zum Satzungsbeschluss ein Mehrkostenvertrag zur Kostenübernahme abgeschlossen. Die Kostenübernahmeerklärung des Investors liegt vor.

Durch den Bebauungsplan wird eine bislang planungsrechtlich gesicherte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel-/Bolzplatzfläche überplant. Als Ersatz erfolgt mittels Abstandszahlung die Aufwertung eines nahegelegenen Spielplatzes auf Kosten des Vorhabenträgers. Die Absicherung der Übernahme der zu leistenden Abstandszahlung in Höhe von 90.000 € soll im Grundstückskaufvertrag erfolgen. Mittel- bis langfristig fallen für die Stadt Bielefeld Kosten für die Pflege und den Unterhalt der Spielplatzfläche an, die im städtischen Haushalt bereitgestellt werden müssen. Die Höhe der Kosten wird im weiteren Planverfahren vom Fachamt ermittelt und im Rahmen der TÖB-Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mitgeteilt. Darüber hinaus entstehen für die Stadt durch die vorliegende Bebauungsplanung voraussichtlich keine Folgekosten für die Infrastruktur.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.
Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 22 sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgers am Standort Rabenhof/Stauferstraße und damit für die Aufrechterhaltung der wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Baumheide getroffen werden. Die Versorgungsfunktion des Stadtteils soll auch im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld, das für den betreffenden Marktstandort die Standortsicherung mit der Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten vorsieht, gestärkt und weiterentwickelt werden.

Nach Erörterung der Planungsziele und der Rahmenbedingungen in der Bezirksvertretung Heepen am 23.01.2014 und im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 28.01.2014 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 22 gefasst. Auf Grundlage des Vorentwurfes erfolgten die frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB im Februar/März 2014.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Begründung und die UVP-Vorprüfung des Einzelfalls wurden zum Entwurfsbeschluss insgesamt überprüft, die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wurden berücksichtigt und soweit erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet. Auf Anregungen des zuständigen Fachamtes und aus der Politik erfolgte eine nochmalige Überprüfung und Überarbeitung des Schallgutachtens. Im Ergebnis wurden zwei weitere Immissionsorte in die Untersuchung einbezogen und die Rahmenbedingungen für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte tags für reine Wohngebiete an den betroffenen Immissionsorten ohne Überdachung des Parkplatzes geprüft. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass hierfür eine 3,85 m hohe und 35 m lange Lärmschutzwand erforderlich ist. Eine abgewinkelte Gestaltung der Wand ist ebenso geprüft worden und wird insbesondere i. V. m. mit der nunmehr erforderlichen Erhöhung der Lärmschutzwand aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen (u. a. Vermeidung einer erdrückenden Wirkung und von Angsträumen, Umsetzbarkeit und Wirkung der geplanten Baumpflanzungen zur angemessenen Einbindung des Standorts im Übergang zum Fuß-/Radweg) befürwortet. Die Planunterlagen wurden entsprechend der neuen schalltechnischen Erkenntnisse überarbeitet.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte wurden zudem die Schwerpunkte Verkehrssicherheit Anlieferverkehr/Bushaltestelle Wacholderweg sowie die Frage einer Spiel-/Bolzplatz-Ersatzfläche thematisiert. Es wurde der Vorschlag erarbeitet und abgestimmt, dass zum einen die Haltestelle Wacholderweg nach Süden zu verlagern ist sowie zum anderen die Wiesenflächen im Bereich der Breisgauer Straße (ca. 100 m nördlich des Plangebietes) als Spielplatz-Ersatzfläche aufzuwerten ist. Die Maßnahmen sind parallel zum Bebauungsplanverfahren zu regeln und umzusetzen. Zur umfassenden Information und Planungssicherheit wurde die Begründung zum Entwurf um die Ergebnisse dieser Abstimmungsgespräche ergänzt. Spätestens bis zum Satzungsbeschluss werden die entsprechenden vertraglichen Grundlagen geschaffen.

Im Ergebnis wird nun vorgeschlagen, die Planunterlagen als Entwurf zu beschließen.

Zu 2/3.

Der nächste Schritt in den Planverfahren ist die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“ soll daher mit Begründung und der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Entwurfs erfolgen.

Zu 4.

Die Information der Verwaltung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB (Berichtigung Nr. 3/2014 „Sonderbaufläche Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Rabenhof“) ist zur Kenntnis zu nehmen.

Löseke
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Anlagen:

A	**Bebauungsplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“** – Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB Planungsstand: Entwurf September 2014

B	**Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung** beabsichtigte Berichtigung Nr. 3/2014 „Sonderbaufläche Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Rabenhof“

C	**Bebauungsplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“** – Übersichtspläne, Entwurf – Nutzungsplan – Textliche Festsetzungen – Begründung Planungsstand: Entwurf September 2014

D	**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) BauGB i. V. m. § 3c UVPG** **zum Bebauungsplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“** Planungsstand: Entwurf September 2014