

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	02.05.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	21.05.2019	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	06.06.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M6 "Milse-West" Teilplan 3 für das Gebiet (nord-) westlich der Lutter, südlich des Johannisbachs einschließlich des Mohrackers westlich der Straße Sandbrink gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Heepen -

Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Aufstellungsbeschluss: BV Heepen, 27.08.2015, TOP 9; StEA, 08.09.2015, TOP 20.2, Drucks.-Nr. 1790/2014-2020

Entwurfsbeschluss: BV Heepen, 13.09.2018, TOP 8; StEA, 18.09.2018, TOP 23.1, Drucks.-Nr. 7033/2014-2020

Hinweis:

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden keine neuen Baumöglichkeiten vorbereitet.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahme der Bezirksregierung Detmold lfd. Nr. 4 zum Entwurf wird gemäß Anlage A berücksichtigt. Die Stellungnahmen der unteren Denkmalbehörde lfd. Nr. 1, der Deutschen Telekom lfd. Nr. 6 und der Unitymedia NRW GmbH lfd. Nr. 7 zum Entwurf werden gemäß Anlage A teilweise berücksichtigt. Die Stellungnahmen der Wege mbH lfd. Nr. 2, der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld lfd. Nr. 3, der Stadtwerke Bielefeld GmbH lfd. Nr. 5, der Cascade Gastransport GmbH lfd. Nr. 8 und der Amprion GmbH lfd. Nr. 9 zum Entwurf werden zur Kenntnis genommen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

2. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/M6 „Milse-West“ Teilplan 3 für das Gebiet (nord-)westlich der Lutter, südlich des Johannisbachs einschließlich des Mohrackers westlich der Straße Sandbrink wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB bereitzuhalten.

Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird vom Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Darüber hinaus gehende Kosten entstehen der Stadt Bielefeld nicht.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

Zu 1.)

Der Entwurfsbeschluss wurde durch die Bezirksvertretung Heepen am 13.09.2018 und vom Stadtentwicklungsausschuss am 18.09.2018 gefasst. Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes zur Einsichtnahme der Planunterlagen für die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand daraufhin in der Zeit Oktober/November 2018 statt. Im Zeitraum September/Oktober/November 2018 wurde die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt. Im Beteiligungsverfahren wurden abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise von den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen. Die Anregungen und Hinweise der städtischen Fachämter wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet. Es sind keine Hinweise und Anregungen vorgetragen worden, die in die Planunterlagen eingeflossen sind. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die während des o.g. Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise haben sich im Wesentlichen auf die Berücksichtigung eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets, auf die Berücksichtigung von Baudenkmälern und auf die Berücksichtigung von vorhandenen Leitungen der Versorgungsträger bezogen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden um die mitgeteilten Hinweise ergänzt oder aktualisiert. An den Festsetzungen des Bebauungsplans haben sich aufgrund des Beteiligungsschritts keine Änderungen ergeben. Zu den vollständigen Abwägungsinhalten wird dazu auf die Anlage A verwiesen.

Zu 2./3.)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M6 „Milse-West“ Teilplan 3 als Satzung zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Nordwestlich der Stadtbahnhaltestelle Milse befindet sich abgesetzt durch die Milser Straße der „A.W. Kisker Gewerbepark“ im Wesentlichen mit kleingewerblichen Nutzungen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 3 setzt hier nördlich der Milser Straße ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. In einem kleinen westlichen Teilbereich des Gewerbeparks sowie östlich der Straße Sandbrink ist in Abstufung zu westlich angrenzenden reinen Wohngebieten (WR) eingeschränktes Gewerbegebiet vorgegeben. Nach den geltenden Festset-

zungen bzw. den zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen (BauNVO 1968) des Bebauungsplans sind bezüglich Einzelhandelsnutzungen lediglich Einkaufszentren und Verbrauchermärkte ausgeschlossen, jedoch nicht generell (großflächige) Einzelhandelsbetriebe. Diese sind gemäß geltendem Bebauungsplan daher planungsrechtlich im gesamten Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig. Aus städtebaulicher Sicht hätte die Ansiedlung entsprechender Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten möglicherweise negative Auswirkungen auf die im städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche zur Folge. Um unter anderem Regelungen zur Einzelhandelssteuerung aufzunehmen, soll daher die 5. Änderung den Bebauungsplans Nr. III/M 6 durchgeführt werden.

Ziel ist es, die im städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Heepen langfristig zu sichern sowie die hier als Gewerbegebiet überplanten Flächen im Wesentlichen für gewerbliche Nutzungen im eigentlichen Sinne vorzuhalten. Dazu sollen die textlichen Festsetzungen ergänzt und die Rechtsgrundlage auf die aktuelle BauNVO umgestellt werden. Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll gleichzeitig zum Anlass genommen werden ergänzende Regelungen zum Störfallschutz und zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten aufzunehmen. Weiter sollen auch die Festsetzungen im reinen Wohngebiet auf Grundlage der aktuellen BauNVO angepasst werden. Die Anpassung der Festsetzungen wird auch hier als sinnvoll erachtet, da der Gesetzgeber den Nutzungskatalog für reine Wohngebiete in der BauNVO zwischenzeitlich weiterentwickelt hat. So wurde mittlerweile aufgrund von zahlreichen Streitfällen in der Vergangenheit beispielsweise klargestellt, dass auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, in einem reinen Wohngebiet allgemein zulässig sind. Die in der Ursprungsplanung getroffenen Flächenausweisungen sollen nicht verändert werden, der jeweils ursprünglich angestrebte Nutzungscharakter soll im Wesentlichen beibehalten werden.

Städtebaulich wird die Aufnahme von konkretisierenden und ergänzenden Regelungen in den Baugebieten entsprechend heutiger Zielvorstellungen auf Grundlage der aktuellen Rechtsgrundlagen grundsätzlich befürwortet. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um die zentralen Versorgungsbereiche in räumlicher Nähe des Gewerbegebiets insbesondere in den Ortsteilen Milse, Baumheide und Brake weiterhin zu sichern und vorbeugende Regelungen zum Störfallschutz zu treffen.

Allgemeines und Verfahren

Die Größe des Plangebiets beläuft sich auf etwa 26 ha. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 Teilplan 3 bezieht sich auf das Gebiet (nord-)westlich der Lutter, südlich des Johannisbachs einschließlich des Mohrackers westlich der Straße Sandbrink. Für die genaue Abgrenzung wird auf den Abgrenzungsplan in der Anlage A verwiesen. Die Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels im Gewerbegebiet konkretisiert die Vorgaben der Ursprungsplanung und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlage**A****5. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 3**

A.1 Auswertung der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB

Planungsstand: Satzung Februar 2019

B**5. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 3**

- Übersichtsplan rechtsverbindlicher Bebauungsplan
- Abgrenzungsplan
- Auszug rechtsverbindlicher B-Plan Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 3
- Auszug aus dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Planungsstand: Satzung Februar 2019

C**5. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 3**

- Begründung

Planungsstand: Satzung Februar 2019