

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	14.08.2008	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	26.08.2008	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 28.1 "Gewerbegebiet Beckheide" für einen Teilbereich des Gebietes östlich der Nebenbahn Bielefeld-Paderborn, südlich der Gildemeisterstraße (früher Schlinghofstraße), nördlich der Autobahn A 33 und westlich des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 "Beckhof" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB - Stadtbezirk Sennestadt - Entwurfsbeschluss

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

BV Sennestadt 03.03.2008, UStA 15.04.2008: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I / St 28.1 „Gewerbegebiet Beckheide“ für einen Teilbereich des Gebietes östlich der Nebenbahn Bielefeld-Paderborn, südlich der Gildemeisterstraße (früher Schlinghofstraße), nördlich der Autobahn A 33 und westlich des Bebauungsplanes Nr. I / St 35 „Beckhof“ wird mit Text und Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Offenlegung ist gemäß § 3(2) BauGB bekannt zu machen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen planerischen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Die Projekt- / Vorhabenträgerin,
Christine Mayer
Beckheide 19
33689 Bielefeld,

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. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor (April 2007).

Kosten für Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes fallen nicht an.

Begründung:

Nach der Neuaufstellung des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ besteht nicht mehr die Notwendigkeit einer Grünabgrenzung bzw. der Abstufung von Nutzungen zwischen dem Bebauungsplan Nr. I/St 28 und dem Bebauungsplan Nr. I/St 35. Im südlichen Bereich zum Dammfuß der Autobahn A 33 ist die reale Bebauung näher in die ausgewiesene Grünfläche herangerückt; im westlichen Bereich sind die Baugrenzen geringfügig überschritten.

Aufgrund dieser veränderten städtebaulichen Zielvorstellung ist es erforderlich den Bebauungsplan Nr. I / St 28 durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 28.1 „Gewerbegebiet Beckheide“ gemäß § 2 (1) BauGB zu ersetzen.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. I / St 28.1 „Gewerbegebiet Beckheide“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Der Aufstellungsbeschluss des UStA vom 15.04.2008 ist am 26.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass in der Zeit vom 05.05.2008 bis einschließlich 19.05.2008 in der Bauberatung des Bauamtes und im Bezirksamt Sennestadt die Gelegenheit besteht, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung durch Einsicht in die entsprechenden Unterlagen zu unterrichten.

Während dieses Zeitraumes bestand die Möglichkeit, sich schriftlich oder zu Niederschrift im Bauamt oder Bezirksamt Sennestadt zu der Planung zu äußern.

Es sind keine Äußerungen erfolgt, so dass die Planung unverändert zum Aufstellungsbeschluss nunmehr als Entwurf beschlossen werden kann.

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 28.1 „Gewerbegebiet Beckheide“**Kurzfassung allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung**

Nach der Neuaufstellung des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ besteht nicht mehr die Notwendigkeit einer Grünabgrenzung bzw. der Abstufung von Nutzungen zwischen dem Bebauungsplan Nr. I/St 28 und dem Bebauungsplan Nr. I/St 35. Im südlichen Bereich zum Dammfuß der Autobahn A 33 ist die reale Bebauung näher in die ausgewiesene Grünfläche herangerückt; im westlichen Bereich sind die Baugrenzen geringfügig überschritten.

Aufgrund dieser veränderten städtebaulichen Zielvorstellung ist es erforderlich den Bebauungsplan Nr. I / St 28, rechtsverbindlich seit dem 15.11.1982, durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 28.1 „Gewerbegebiet Beckheide“ gemäß § 2 (1) BauGB zu ersetzen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich im Westen, Norden und Osten Gewerbenutzungen; südlich schließt die Autobahn A 33 an. Zwischen Autobahn und der gewerblichen Nutzung ist angrenzend auf dem Gebiet der Stadt Schloß Holte – Stukenbrock ein Grünstreifen vorhanden. Die westliche Gewerbenutzung wird durch die Nebenbahn Bielefeld – Paderborn getrennt, welche zurzeit als Personenbahn im Ein-Studentakt befahren wird.

Das Plangebiet wird durch kleinteilige Gewerbebetriebe genutzt. Über eine Stichstraße mit Wendehammer ist das Plangebiet ausreichend erschlossen.

Eine Veränderung der städtebaulichen Konzeption ist aufgrund der vorgesehen Bestandsfestschreibung nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist die Festsetzung als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen, da der Schwerpunkt auch der zukünftigen Nutzung deutlich bei der Gewerbebebauung liegen wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a (4) BauGB erfolgen. Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung bzw. die Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Größe der bauplanungsrechtlich zulässigen Grundfläche in dem Bebauungsplan von mehr als 20.000 m² aber weniger als 70.000 m² möglich. Aus diesem Grund ist eine sog. Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen, um einzuschätzen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat oder nicht.

Diese Vorprüfung ist gemäß § 13 a (2) Satz 2, Ziffer 2 BauGB unter Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sein können, gemäß § 4 (1) BauGB vor dem Aufstellungsbeschluss erfolgt.

Das Ergebnis zeigt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13 a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist durch den Bebauungsplan Nr. I/St 28.1 „Gewerbegebiet Beckheide“ im Zusammenhang mit der Schaffung von Baumöglichkeiten für gewerbliche Bebauung nicht gegeben. Festsetzungen sowie Abgrenzungen des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost sind von der Planung nicht betroffen.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG, sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen. Gemäß §§ 13a (2) Nr.1, 13 (3) S.1 kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden.

Löseke
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Inhaltsübersicht der Vorlage

Begründung zum Beschlussvorschlag

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Anlage

A	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 28.1 „Gewerbegebiet Beckheide“ Auswertung des frühzeitigen Beteiligungsschrittes gemäß § 13a(3) BauGB</p>
B	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 28.1 „Gewerbegebiet Beckheide“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übersichtspläne, Planzeichnung, Angabe der Rechtsgrundlagen und der textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen, sonstige Darstellungen und Hinweise zur Beachtung - Begründung zum Entwurf – Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen <p>Planungsstand: Entwurf</p>