

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	27.11.2008	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	09.12.2008	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 16 "Werningshof" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet östlich Rabenhof - südlich Eckendorfer Straße - westlich Vogteistraße - nördlich Finkenbach - Westgrenze Flurstück 1100 um ca. 91,00 m nach Westen verschoben - Stadtbezirk Heepen -

Beschlussfassung zum geänderten 3. Entwurf des Bebauungsplanes

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

BV Heepen 16.01.03, UStA 21.01.03, Drucks.-Nr. 6527
 BV Heepen 14.12.03, UStA 09.12.03, Drucks.-Nr. 7957
 BV Heepen 02.12.04, UStA 14.12.04, Drucks.-Nr. 237
 BV Heepen 15.11.07, UStA 20.11.07, Rat 29.11.07, Drucks.-Nr. 4431

Beschlussvorschlag:

1. Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird gegenüber dem 2. Entwurfsbeschluss vom 29.11.2007 durch Verschiebung der westlichen Plangebietsgrenze um ca. 75,00 m nach Westen und im Mittel ca. 22 m nach Südwesten erweitert. Die genaue Grenze ist im Entwurf des Nutzungsplanes festgesetzt.
2. Unter Berücksichtigung aller vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen wird der Bebauungsplan Nr. III/H 16 "Werningshof" mit dem Text und der Begründung gemäß den §§ 2 (1), 13 (2), 3 (2) und 4 a (3) BauGB als erneuter Entwurf beschlossen.
3. Der Bebauungsplan mit der geänderten Begründung ist gemäß §§ 13 (2), 4 a (3) und 3 (2) BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist parallel zur Offenlage durchzuführen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Aufgrund der gegebenen Planerfordernisse zur „Steuerung von Einzelhandelsnutzungen“ wird der Bebauungsplan vom Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet.

Die Kosten für das Schallschutzgutachten vom 02.04.2004 betragen 3.248,-- €. Weitere Kosten sind zurzeit nicht erkennbar.

Im Rahmen der Erweiterung des Plangebietes im Westen, soll die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche mit den neu anzulegenden Wegeverbindungen von dem Investor im Zuge der möglichen Betriebserweiterung getragen werden. Einzelheiten sollen vertraglich geregelt werden.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Anlass für die Neuaufstellung des B-Planes Nr. III / H 16 ‚Werningshof‘ sind wiederholte Ansiedlungsabsichten von Betrieben mit Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich. Dieser Umstrukturierungsdruck auf die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete würde zu einer Verdrängung ‚klassischer Gewerbe- und Industriebetriebe‘ führen und damit eine der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung entgegenstehende Entwicklung einleiten. Da ohne bodenrechtliche Regelungen dem Ansiedlungsinteresse des Einzelhandels nicht entgegengetreten werden kann, ist die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes dringend geboten.

Neben der Stärkung der das Gebiet prägenden gewerblichen Nutzungen sollen die bodenrechtlichen Spannungen im Hinblick auf die Lärmsituation (Gewerbe und vorhandene, vereinzelt Wohnbebauung) im Gebiet des Bebauungsplanes soweit wie möglich planungsrechtlich gemindert werden.

Entsprechend dem 2. Entwurfsbeschluss vom 29.11.07 erfolgte für den Bebauungsplan Nr. III/H 16 „Werningshof“ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.01.2008 bis 04.02.2008. Die Auslegung wurde rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

In diesem Rahmen wurden von einem Betriebsinhaber und von Trägern öffentlicher Belange und städtischen Dienststellen Stellungnahmen abgegeben.

Die sich daraus ergebenden Änderungen / Ergänzungen betreffen im Wesentlichen:

- Die Verschiebung der Plangebietsgrenze nach Westen, um den Erweiterungsabsichten eines bestehenden Betriebes Rechnung zu tragen in Verbindung mit
- Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung des GE Gebietes nach Westen und Südwesten durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche sowie einer neu anzulegenden Wegeverbindung.
- Eine restriktivere Heraussteuerung des Einzelhandels
- Ausweitung der GE_N Flächen für ‚nicht wesentlich störende Nutzungen‘ an der Nahtstelle zu vorhandenem Wohnen nördlich der Eckendorfer Strasse.
- Anpassung der Planung an vorhandene technische Versorgungseinrichtungen.

Aufgrund dieser Änderungsvorschläge sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes und die Begründung in Teilen geändert bzw. ergänzt worden.

Der überarbeitete Entwurf des B-Planes soll erneut offengelegt und parallel das Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes soll im Hinblick auf das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB entfallen. Grundvoraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist nach § 13 (1) BauGB, dass durch die Änderung bzw. Aufstellung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) der vorhandene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen

B Änderungsvorschläge der Verwaltung

C Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/H 16 „Werningshof“

D Bebauungsplan Nr. III/H 16 „Werningshof“

- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen sowie sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

D Verkleinerung der Pläne

- Übersichtsplan
- Bestandsplan
- Nutzungsplan
- Übersichtsplan Schallschutz
- Auszug aus dem Landschaftsplan