

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne (nachrichtlich)	15.01.2009	öffentlich
Bezirksvertretung Brackwede	22.01.2009	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	03.02.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 13 "Gewerbegebiet Bokelstraße" für einen Teilbereich des Gebietes beidseitig der "Bokelstraße"
202. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Bokelstraße" im Parallelverfahren
Stadtbezirk Brackwede
Entwurfsbeschluss

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

Städtebauliche Rahmenkonzeption zur Entwicklung des Bereiches beidseitig der „Bokelstraße“ im Stadtteil Ummeln – Grundsatzbeschluss
 Drucksachen-Nr. 4555 und 4555 N 1, BV Brackwede 06.12.07, TOP 9, UStA 11.12.07 TOP 14, BV Brackwede 21.02.08, TOP 13, UStA 22.01.08, TOP 4.1 öffentlich
 Aufstellungsbeschlüsse
 Drucksachen-Nr. 5376, BV Brackwede 12.06.08, TOP 11 UStA 17.06.08, TOP 13...

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I / U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ sowie der räumliche Geltungsbereich der 202. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbliche Baufläche Bokelstraße“ werden gegenüber dem Aufstellungs- und Änderungsbeschluss vom 17.06.2008 im Südosten geringfügig verändert.
 Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Bebauungsplan-Entwurf eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verbindlich. Der räumliche Geltungsbereich der 202. Änderung des Flächennutzungsplanes ist aus der Anlage B ersichtlich.
2. Der Bebauungsplan Nr. I / U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ für einen Teilbereich des Gebietes beidseitig der „Bokelstraße“ wird mit Text und Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
3. Gleichzeitig wird die 202. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gewerbliche Baufläche Bokelstraße) mit Begründung einschließlich Umweltbericht im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB als Entwurf beschlossen.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Text und Begründung einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der 202. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht sind für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

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.

Der Projekt- / Vorhabenträger,

Goldbeck GmbH
Ummelner Straße 4-6
33649 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 wird zurzeit vorbereitet.

Die Kosten für den Neubau von Schmutz- und Regenwasserkanälen in der „Bokelstraße“ betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 135.000.- € (einschl. MWSt. ohne Bauverwaltungskosten).

Die Kosten betragen im Einzelnen:

Schmutzwasserkanalisation	ca.	80.000.- €
Regenwasserkanalisation	ca.	55.000.- €

Im Abwasserbeseitigungskonzept 2005 sind Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen ab 2017 vorgesehen. Mittelfristig ist geplant, den Regenwasserkanal in der „Bokelstraße“ zu erneuern und Finanzmittel bereit zustellen.

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 600.- €

Begründung zum Beschlussvorschlag:

zu 1.)

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes und des Entwurfes zur 202. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbliche Baufläche Bokelstraße“ wurden die Geltungsbereiche im Südosten gegenüber dem Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss geringfügig verändert.

Der Nutzungsplan zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I / U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ orientiert sich nunmehr an den tatsächlich vorhandenen Flurgrenzen. Dieses führt zu einer Rücknahme sowie Zunahme des Geltungsbereiches. Entsprechend ist der räumliche Geltungsbereich der 202. Änderung des Flächennutzungsplanes zu fassen.

Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Bebauungsplan-Entwurf eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verbindlich. Die unterschiedlichen Abgrenzungen der Geltungsbereiche in den jeweiligen Verfahrensständen sind in der Anlage A der Vorlage dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der 202. Änderung des Flächennutzungsplanes ist aus der Anlage B ersichtlich.

zu 2.), 3.) und 4.)

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.06.2008 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Brackwede am 12.06.2008 den Aufstellungsbeschluss, den Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. I / U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ und die 202. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 01.09.08 bis einschließlich 05.09.08 im Bauamt und im Bezirksamt Brackwede eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 11.09.08 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.07.08 bis einschließlich 03.09.08 anhand eines kombinierten Bestands- und Gestaltungsplanes für den Bebauungsplan sowie der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes und der beabsichtigten zukünftigen Flächennutzungsplan-Darstellung für den Flächennutzungsplan-Änderungsbereich.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind nach Themenbereichen geordnet in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage A der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I / U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ und der 202. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt in seiner wirksamen Fassung für den Änderungsbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Hier ist eine Änderung in „Gewerbliche Baufläche“ notwendig.

Die Entwürfe der Bauleitpläne sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 (2) BauGB parallel zur Offenlage.

Planungsziele:

Das Plangebiet ist nördlich der „Bokelstraße“ überwiegend gewerblich genutzt. Eine Erweiterung der Gewerbenutzung südlich der „Bokelstraße“ hat bereits teilweise in einem durch den Regionalplan „Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld)“ als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ dargestellten Bereich stattgefunden.

Das 1992 erarbeitete und seitdem beständig fortgeschriebene Räumliche Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bielefeld (RSK) sieht darüber hinaus eine weitere gewerbliche Perspektive in Richtung Osten vor. Im Süden weist das RSK im Anschluss an das Gewerbegebiet entlang des Weges „Auf der Hart“ einen Waldbereich aus. Eine Erstaufforstung als Kompensationsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft ist für diese Fläche genehmigt und teilweise bereits umgesetzt worden.

Es ist beabsichtigt, diese Waldfläche im Rahmen der 202. Änderung des Flächennutzungsplans als „Fläche für Wald“ statt bisher „Landwirtschaftliche Fläche“ darzustellen; damit die gewerbliche Baufläche in ihrer räumlichen Ausdehnung nach Süden eindeutig und abschließend zu begrenzen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der bereits genehmigten und erfolgten Bebauung mit baulichen Anlagen, Lager- und Parkplätzen beidseitig der „Bokelstraße“ sowie zur Vorbereitung weiterer konkreter Bauabsichten, die zeitnah verwirklicht werden sollen, soll der Bebauungsplan Nr. I / U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll zudem eine Konfliktlösung für die in und außerhalb des Plangebietes vorhandenen betriebsungebundenen Wohnnutzungen mit Blick auf den Immissionsschutz erreicht werden.

I. V.

Löseke
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Inhaltsangabe

Begründung zum Beschlussvorschlag Planungsziele

Anlage A

Bebauungsplan Nr. I / U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“

202. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gestaltungs- / Bestandsplan (Stand: Frühzeitige Beteiligung)

Stellungnahmen von Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Übersichtsplan / Lageplan mit Abgrenzung / Überlagerung der Geltungsbereiche
zum Aufstellungsbeschluss / zum Entwurfsbeschluss

Anlage B

202. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Gewerbliche Baufläche Bokelstraße) – Entwurf

Anlage C

Bebauungsplan Nr. I / U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ – Entwurf

Gestaltungs- / Bestandsplan

Nutzungsplan

Angabe der Rechtsgrundlagen

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalte

Anlage D

Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf

Anlage E

Umweltbericht zur 202. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. I / U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“