

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	23.04.2009	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	05.05.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 13 "Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen" für das Gebiet nördlich der B 66, östlich des Ostrings (L 787n) , südlich der Bielitzter Straße und westlich der oberen Hillegosser Straße (Gemarkung Hillegossen, Flur 1) gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Stieghorst -

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III / Hi 13 "Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen" wird für das Gebiet nördlich der B 66, östlich der des Ostrings (L 787n), südlich der Bielitzter Straße und westlich der oberen Hillegosser Straße (Gemarkung Hillegossen, Flur 1) gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) neu aufgestellt.
2. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Vorentwurf M 1:1.000 eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
3. Das Planverfahren soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren abgewickelt werden.
4. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 13 ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke durchzuführen.
5. Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind gemäß § 2(1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gem. § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB erfolgt einschließlich der wesentlichen Gründe hierfür

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten. Die Planungskosten werden einem Investor übernommen

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 13 „Sondergebiet Möbelmarkt Hille-gossen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des an der Bielitzer Straße vorhandenen Möbelhauses um ca. 12.000m² Verkaufsfläche für das Kernsortiment Möbel geschaffen werden. Eine Ausweitung der zentrenrelevanten Randsortimente ist nicht geplant. Auf Flächen nördlich der Bielitzer Straße soll die Errichtung betriebsnotwendiger Stellplatzflächen durch Festsetzung einer Sonderbaufläche ermöglicht werden.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung Möbelmarkt - im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO bzw. nördlich der Bielitzer Straße Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauGB fest.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes wurden in der Vergangenheit der Möbelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 26.500m², entsprechende Lagerflächen sowie die zugehörigen Stellplätze genehmigt.

Teilflächen der Stellplatzanlage des Möbelmarktes im Einmündungsbereich von B 66n und Ost-ring wurden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befristet genehmigt. Hierbei wurde einer möglichen Verlegung der B 66, wie auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, Rechnung getragen.

Im Rahmen der Bebauungsplanneuaufstellung sollen diese Flächen mit in den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. III / Hi 13 „Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen“ einbezogen werden und als Fläche für Stellplätze entsprechend der Baugenehmigung (nicht notwendige i.S. der BauO NRW) aus dem Jahre 1990 festgesetzt werden. Hierdurch wird ermöglicht, dass die auf den Flächen vorhandenen Stellplätze wie bisher bis zum Zeitpunkt eines möglichen Umbaus der Verkehrsflächen genutzt werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Festsetzungen zur höchstzulässigen Verkaufsflächen sollen im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens angepasst werden. Für die nördlich der Bielitzer Straße gelegenen Teilflächen des Geltungsbereiches soll Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 2 BauGB festgesetzt werden.

Aufgrund der Tatsache, dass innerhalb des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. III / Hi 13 „Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen“ eine zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m² erreicht wird, wurde eine sogenannte „Vorprüfung des Einzelfalles“ gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Daher kann die Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes weit überwiegend als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt dar. Nördlich der Bielitzer Straße ist das Bebauungsplangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist somit im nördlichen Bereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ziel der Anpassung ist hier die Darstellung einer „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt.

Der Vorentwurf zur o. g. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet. Der künftige Investor trägt die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallenden Kosten einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage

A

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 13 "Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen "

- Nutzungsplan - Vorentwurf
- Gestaltungsplan – Vorentwurf
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 13 " Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen "

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung