

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	11.02.2010	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	16.02.2010	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	25.02.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/29.00 für das Gebiet zwischen Stieghorster Straße, Bahnlinie Bielefeld-Lage und Hillegosser Straße im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
- Stadtbezirk Stieghorst -
- Beschluss über Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

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

Beschluss zur Einleitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes: BV Stieghorst 26.04.2007, TOP 6 , USTA 08.05.2007, TOP 18; Drucksache Nr. 3588; Entwurfs-/Offenlegungsbeschluss: BV Stieghorst 22.01.2009, TOP 8; USTA 03.02.2009, TOP 22; Drucksache 6159

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB werden gem. Anlage A.1 nicht berücksichtigt (Tab. 1, lfd. Nr. 1).
2. Die bereits zum Aufstellungsbeschluss und damit außerhalb der offiziellen Verfahrensschritte gem. BauGB von Bürgern vorgebrachten Anregungen werden zur Kenntnis genommen und gem. Anlage A.1 (Tab. 2, lfd. Nr. 2-3) z. T. in der Planung berücksichtigt.
3. Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren gem. § 3 (2) BauGB wird gemäß Anlage A.2 nicht stattgegeben (Tab. 3, lfd. Nr. 4).
4. Der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer aus dem Verfahren gem. § 4 (2) BauGB wird gemäß Anlage A.2 teilweise stattgegeben (Tab. 4, lfd. Nr. 5).
5. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen geringfügigen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Anlage A.2 beschlossen (Tab. 5, lfd. Nr. 6-7).
6. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/29.00 für das Gebiet zwischen Stieghorster Straße, Bahnlinie Bielefeld-Lage und Hillegosser Straße wird mit den textlichen Festsetzungen als Satzung gem. § 10 (1) BauGB beschlossen.
7. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/29.00 wird in der vorliegenden Form gebilligt.
8. Der Satzungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/29.00 ist gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Begründung und Beschlussvorschlag:

Nach Erörterung der planerischen Absichten wurden in der BV Stieghorst am 26.04.2007 und im UStA am 08.05.2007 die Beschlüsse zur 4. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.05.2007 öffentlich bekannt gemacht.

Da lediglich bestimmte Nutzungen ausgeschlossen und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Ebenso wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Von einem Umweltbericht kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (3) BauGB abgesehen werden.

Innerhalb des Zeitraums vom 16.07.2008 bis einschließlich 28.08.2008 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt. Diese wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

In der Anlage A.1 werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dargelegt und ausgewertet (Hinweis: Anlage A.1 mit Tabelle 1 hat der BV Stieghorst im Januar 2009 und dem UStA im Februar 2009 bereits zur Beratung vorgelegen; diese wird zur umfassenden Information für die abschließende Abwägung des Rates der Stadt Bielefeld beigefügt).

Bereits nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur 4. Änderung des Bebauungsplanes am 19.05.2007 und somit vor den offiziellen Beteiligungsschritten im Bauleitplanverfahren sind zwei Schreiben von Bürgern eingegangen, die ebenfalls in der Anlage A.1 zusammengefasst wiedergegeben werden.

Nach den Beratungen in der BV Stieghorst und im UStA wurde der Entwurfsbeschluss im UStA am 03.02.2009 gefasst. Anschließend wurde die Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB innerhalb des Zeitraums vom 27.02.2009 bis einschließlich 27.03.2009 durchgeführt.

Parallel dazu wurde innerhalb des Zeitraums vom 13.02.2009 bis einschließlich 27.03.2009 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

In der Anlage A.2 werden die in der Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ausgewertet. Somit wird nunmehr die Fassung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (1) BauGB vorgeschlagen.

In der Anlage B wird die aufgrund der Stellungnahmen und Hinweise der Behörden und nach weiterer Abstimmung mit den städtischen Fachämtern geringfügig geänderte Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. III/4/29.00 mit Begründung beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Für das Gebiet zwischen der Eisenbahnlinie Bielefeld - Lage im Nordosten, der Schneidemühler Straße im Süden und der Stieghorster Straße im Westen besteht seit dem 24.09. 1966 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/4/29.00. Mit Ausnahme des Teilbereiches der 3. Änderung (WA-Gebiet zwischen Friedhof und Schneidemühler Straße) und des aufgehobenen und durch den Bebauungsplan Nr. III/4/53.00 (WA-, MI- und SO-Gebiete zwischen Stieghorster Straße, Marienburger Straße, Reichenberger Straße und Schneidemühler Straße) neu überplanten Teilbereiches - beide 2003 nach der BauNVO von 1990 neu festgesetzt - gilt für die verbliebenen Baugebiete des Ursprungsbebauungsplanes seit der 2. Änderung vom 29.05.1985 die Baunutzungsverordnung von 1977.

In den ausgewiesenen Gewerbegebieten nördlich Marienburger Straße / Gleiwitzer Straße beiderseits des nördlichen Abschnittes der Reichenberger Straße sind danach auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sowie der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit sie betriebsgebunden sind.

Städtebauliche Zielsetzung

Durch die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes soll bauplanungsrechtlich sichergestellt werden, dass die vorhandenen, überwiegend baulich genutzten Gewerbegebiete in dem ca. 7,8 ha großen Änderungsbereich entsprechend ihrer derzeitigen Prägung solchen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben, die auf Standorte in diesen Baugebieten angewiesen sind. Nutzungsarten, die geeignet sind, den bisherigen Charakter dieses Stadtteilbereiches negativ zu beeinflussen, sollen dagegen ausgeschlossen werden.

Mit einer Anpassung der Gewerbegebiete an die BauNVO 1990 ist der nachfolgende Zulässigkeitskatalog anzuwenden. Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Um dem vorgenannten Planungsziel gerecht zu werden, ist vorgesehen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Einschränkungen zum oben aufgeführten Nutzungskatalog vorzunehmen:

- Der Einzelhandel als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art soll vollständig ausgeschlossen werden; ausgenommen davon wird Einzelhandel, wenn die Verkaufsfläche in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und wenn die Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Betriebes deutlich untergeordnet ist; ausgenommen sind außerdem Autohäuser bzw. KFZ- und Motorradhandel mit Werkstatt;
- Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden können;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sollen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Beibehaltung der ausgewiesenen Gewerbegebiete im B-Plan ist angesichts der Lage inmitten eines Gewerbebandes entlang der Eisenbahnlinie Bielefeld – Lage zwischen Am Strebkamp / Meisenstraße im Westen und der Autobahn A 2 im Osten zweckmäßig. Sie entspricht auch der Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan, damit ist das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Eine auch nur teilweise Umnutzung von bislang im Bebauungsplan Nr. III/4/29.00 festgesetzten Gewerbeflächen hin zu Wohnbauflächen ist nicht planerisches Ziel dieses Änderungsverfahrens.

Das durch den Rat der Stadt Bielefeld am 10.09.2009 einstimmig beschlossene gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) bildet in der Stadt Bielefeld eine unverzichtbare Grundlage für die Beurteilung und Abwägung von Einzelhandelsvorhaben bzw. zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept sollen angesichts der in Bielefeld vorhandenen Gewerbegebiete mit Einzelhandelsbesatz und deren räumlicher Verteilung in Zukunft Einzelhandelsnutzungen für Gewerbegebiete *ohne* Einzelhandelsvorprägung ausgeschlossen werden.

Damit entspricht die planerische Zielsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/29.00 hinsichtlich des Einzelhandelsausschlusses den Vorgaben des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

<p>A</p> <p>A.1</p> <p>A.2</p>	<p>4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/29.00 für das Gebiet zwischen Stieghorster Straße, Bahnlinie Bielefeld-Lage und Hillegosser Straße</p> <p>Auswertung des frühzeitigen Beteiligungsschrittes gem. § 4 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange); Anregungen von Bürgern außerhalb der offiziellen Verfahrensschritte gemäß BauGB.</p> <p>Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</p>
<p>B</p>	<p>4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/29.00 für das Gebiet zwischen Stieghorster Straße, Bahnlinie Bielefeld-Lage und Hillegosser Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen • Begründung <p>- Satzung -</p>