

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	07.07.2011	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	19.07.2011	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	21.07.2011	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/T 8
"Nahversorgungsmarkt Topasstraße" für das Gebiet östlich der Jöllenbecker Straße,
südöstlich der Topasstraße und südwestlich der Straße Im Bergsiek gem. §12 und 13 a
BauGB
- Stadtbezirk Jöllenbeck -**

Beschluss über Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

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

BV Jöllenbeck 17.06.2010, TOP 9 und StEA 29.06.2010, TOP 28, Drucks.-Nr. 1042/2009-2014
BV Jöllenbeck 18.11.2010, TOP 6 und StEA 30.11.2010, TOP 19.1, Drucks.-Nr. 1633/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Die Anregungen aus der Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden gemäß Vorlage im Bebauungsplan berücksichtigt.
2. Die Anregungen aus den Stellungnahmen der moBiel sowie des Heimatvereins zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden gemäß Vorlage im Bebauungsplan nicht berücksichtigt.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/T 8 „Nahversorgungsmarkt Topasstraße“ werden beschlossen.
4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/T 8 „Nahversorgungsmarkt Topasstraße“ für das Gebiet östlich der Jöllenbecker Straße, südöstlich der Topasstraße und südwestlich der Straße Im Bergsiek wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen.
5. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus dem Nutzungsplan mit textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag, als Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.
6. Die Information der Verwaltung über die beabsichtigte Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung Nr. 6/2010 „Sonderbaufläche Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Topasstraße“ gemäß § 13a BauGB wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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 städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nicht, da ausschließlich private Grundstücksfläche von der Bauleitplanung betroffen ist. Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Ein entsprechender Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB soll bis zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 29.06.2010 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck am 17.06.2010 den Beschluss gefasst, für die Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsmarktes einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufzustellen.

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

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/T 8 „Nahversorgungsmarkt Topasstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Grundlagen für die Anwendung des § 13a BauGB sind, dass u.a. die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet den Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschreiten wird. Zudem sollen im B-Plan-Gebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 10.07.2010. Entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit der Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht. Da eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 (1) BauGB nicht stattfinden sollte, wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich über die auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sich hierzu innerhalb einer bestimmten Frist zu äußern. Äußerungen von Bürgern und Bürgerinnen gingen innerhalb dieser Frist nicht ein.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.11.2010 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck am 18.11.2010 den Entwurfsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lag – einschließlich der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen - in der Zeit vom 03.01.2011 bis

einschließlich 03.02.2011 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gingen keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, einzelne von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und das Abwägungsergebnis ist nunmehr zu beschließen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung ist nunmehr als Satzung zu beschließen.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/T 8 „Nahversorgungsmarkt Topasstraße“ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/T 4 „Im Bergsiek“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Rechtsgrundlagen / örtliche Gegebenheiten

Der seit 1972 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/T 4 „Im Bergsiek“ setzt für den betreffenden Planbereich Allgemeines Wohngebiet fest.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist „Wohnbaufläche“ dargestellt. Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung wird die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. Ziel der Anpassung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Fa. JIBI betreibt derzeit am Standort einen Nahversorgungsmarkt. Neben dem Nahversorgungsmarkt befinden sich integriert in das Objekt ein Zeitschriftenladen mit Lotto-Aannahmestelle, ein Backshop sowie die Annahmestelle einer Textilreinigung. Der zur Jöllenbecker Straße orientierte Gebäudeteil ist mehrgeschossig. In den Obergeschossen befinden sich Büroräume / Schulungsräume des Marktes sowie vier Wohnungen.

Die Erschließung des Marktes erfolgt sowohl von der Jöllenbecker Straße aus wie auch von der Topasstraße, wobei sich der überwiegende Teil der Stellplätze an der Nordseite des Objektes befindet.

Unmittelbar vor dem Objekt in der Jöllenbecker Straße ist eine Haltestelle des ÖPNV vorhanden.

Der Umgebungsbereich des Standortes ist geprägt durch Wohnhausbebauungen. Südlich und nördlich grenzt eine überwiegend 1- bis 2-geschossige Bebauung an. Unmittelbar östlich befindet sich eine 3-geschossige und nordöstlich eine 6-geschossige Wohnhausbebauung. Entlang der Jöllenbecker Straße sind in den Erdgeschosszonen der Gebäude vereinzelt Einzelhandelsnutzungen untergebracht.

Der Standort liegt innerhalb eines gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) im Ortsteil Theesen. Der ZVB ist als Zentrentyp D klassifiziert, welcher vorrangig der quartiersbezogenen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dient.

Planungsziele

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/T 8 „Verbrauchermarkt Topasstraße“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des vorhandenen Nahversorgungsmarktes sicherzustellen. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,6 ha.

Nach den Planungen des Vorhabenträgers soll insbesondere die Verkaufsfläche des Nahversorgungsmarktes erweitert werden. Ziel ist es, zukünftig die Waren auf einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.480 m² anzubieten. Im Zuge der Erweiterung bleibt der Bereich des Zeitschriftenladens mit Lotto-Annahmestelle unverändert (Verkaufsfläche ca. 80 m²). Der Backshop (ca. 30m² Verkaufsfläche) sowie die Annahmestelle der Reinigung werden in den Markt integriert.

In Summe aller Teilflächen ergibt sich nach der Vorhabenplanung eine Gesamtverkaufsfläche im Objekt von ca. 1.600 m². Die Erweiterung der Verkaufsfläche entspricht der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes, welche die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs D vorsieht.

Im Vorfeld der Planung wurde durch die BBE Handelsberatung in Münster gutachterlich untersucht, ob und inwieweit durch das Vorhaben landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten können.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen hat. Vielmehr könne es zu einer Verbesserung der Versorgungsfunktion kommen und somit auch zu einer Stärkung gemäß den Zielvorstellungen und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Die Nutzungen in den Obergeschossen sollen nach der Erweiterung unverändert im Bestand erhalten bleiben.

Der zur Jöllenbecker Straße orientierte Stellplatzbereich einschließlich seiner Zu- und Abfahrten soll zukünftig in seinem Bestand unverändert bleiben. Im rückwärtigen Bereich sollen eine Umgestaltung der Zu- und Abfahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie eine den zukünftigen Verkaufsflächen angemessene Vergrößerung der Stellplatzanlage erfolgen.

Regelungen im Bebauungsplan und Durchführungsvertrag

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gem. § 12 BauGB ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die maximale Verkaufsfläche wird auf 1.600 m², der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente des Nahversorgungsmarktes auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Bereichen zur Gebäudehöhe sowie zur Geschossigkeit orientieren sich an der konkreten Planung des Vorhabenträgers, die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist.

Die Entwässerung der künftigen Baugrundstücke erfolgt über das vorhandene Kanalnetz.

Im Durchführungsvertrag werden Regelungen zu den Fristen der Umsetzung, Kostenregelungen und Bauzeiten getroffen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anhang:

- Lageplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1:5.000

Anlagen:

Seite:

Teil A 1

- Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers - Vorentwurf 8 - 9
- Auswertung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB 10
- Auswertung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB 10

Teil A 2

- Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers - Entwurf 12 - 13
- Nutzungsplan – Entwurf 14 - 16
- Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB 17 - 18
- Auswertung der Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB 19
- Änderungsvorschläge der Verwaltung 19

Teil B

- Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers – Satzung 21 - 26
- Nutzungsplan – Satzung 27
- Angabe der Rechtsgrundlagen 28
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Satzung - Textliche Festsetzungen Planzeichenerklärungen und Hinweise 29 - 35
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Satzung – Begründung 37 - 50

Teil C

- Information über die beabsichtigte Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung 51 - 53

Lageplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1:5.000

