

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	08.03.2012	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	20.03.2012	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 35 "Gewerbegebiet Beckhof" für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Gildemeisterstraße/ im Bereich der Straße "Am Beckhof" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Stadtbezirk Sennestadt -**

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

./.

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

./.

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

./.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Gildemeisterstraße / im Bereich der Straße „Am Beckhof“ ist gemäß §§ 1 (8), 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (2. Änderung).
Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und bis wann Äußerungen hierzu möglich sind.

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 werden nicht anfallen.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projekt- / Vorhabenträger 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. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wird vorbereitet (Dreiecksvertrag).

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, bei der Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Der Bebauungsplan Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben. Hierbei sind u.a. zu nennen:

- Die Planung dient der Investition zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 13a (2) Ziffer 3 BauGB).
- Die Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung (§ 13a (1) BauGB).
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000- / FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt zwischen 20.000 m² und 70.000 m².

Vor diesem Hintergrund ist unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, die Einschätzung zu erlangen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und somit keine formelle Umweltprüfung erforderlich ist.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können demnach im sog. beschleunigten Verfahren erfolgen.

Statt der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB soll gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben werden, sich über die Planung zu unterrichten und sich hierzu zu äußern.

Derzeitige planungsrechtliche Situation / örtliche Gegebenheiten

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des im Jahr 2005 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“.

Dieser setzt innerhalb des Änderungsgebietes in der Hauptsache Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sowie Straßenverkehrsfläche fest.

Das Änderungsgebiet ist vor der bereits erfolgten Baufeldräumung u.a. durch Bebauung (Wohnheime) und Bolz- / Sportplatzfläche der von Bodelschwingschen Stiftungen Bethel genutzt gewesen.

Lediglich in den Randbereichen befindet sich, neben den zum Erhalt festgesetzten Bäumen, Strauchbewuchs.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ ist im Osten bislang die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters innerhalb eines entsprechend festgesetzten Sondergebietes und die Ansiedlung eines Baustofflagers innerhalb der Gewerbegebietsfestsetzung erfolgt.

Planungsziele und -inhalte

Aufgrund der veränderten städtebaulichen Zielvorstellung, eine große zusammenhängende Baufläche für eine Gewerbeansiedlung innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen, sollen in dem Gebiet folgende Änderungsinhalte berücksichtigt werden:

- Aufgabe der festgesetzten Schleifenerschließung zwischen der vorhandenen Straße „Am Beckhof“ und der Gildemeisterstraße zugunsten von zwei Erschließungstichen,
- Im Bereich der entfallenden Straßenverkehrsfläche soll die Festsetzung von gewerblicher Baufläche erfolgen,
- Innerhalb des Bereiches soll die ausschließliche Zulässigkeit einer Gebäudehöhe von 12,00 m im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung aufgehoben und nunmehr für das gesamte Baugebiet zulässig sein.

Der Charakter des Gewerbegebietes bleibt dem Grunde nach erhalten.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der bestehenden Straße „Am Beckhof“ im Süden des Änderungsgebietes bleiben dabei ebenso erhalten wie entlang der Gildemeisterstraße.

Die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung werden ebenso nicht verändert. Die in dem Bebauungsplan Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ erfolgte Gliederung des Plangebietes mittels immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) wird zum Zwecke des Immissionsschutzes in der Änderungsplanung ebenfalls weiterhin berücksichtigt.

In dem Geltungsbereich der Änderung werden die Gildemeisterstraße und die östliche Einmündung der Straße „Am Beckhof“ einbezogen, um hier den aktuellen Stand der Ausbauplanung bzw. des bereits erfolgten Ausbaus zu berücksichtigen.

Die technische Ausbauplanung zur Entwässerung kann innerhalb des Gewerbegebietes an die neue Konzeption und die Änderungsinhalte mit den entfallenden Straßenverkehrsflächen entsprechend angepasst werden.

Belange der Umwelt und des Artenschutzes sind durch die Änderungsplanung nicht berührt.

Anlagen

A 1	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ <ul style="list-style-type: none">• Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)• Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches• Bebauungsplan Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ (rechtskräftige Fassung)• Bebauungsplan Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ (2. Änderung) Aufstellungsbeschluss
A 2	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ <ul style="list-style-type: none">• Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen, Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt Aufstellungsbeschluss
B	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“

- Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Aufstellungsbeschluss