

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	27.08.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	08.09.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 "Milse-West" Teilplan 3 für das Gebiet (nord-)westlich der Lutter, südlich des Johannisbachs einschließlich dem Mohracker westlich der Straße Sandbrink gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) - Stadtbezirk Heepen -

Aufstellungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/M 6 "Milse-West" Teilplan 3 ist für das Gebiet (nord-)westlich der Lutter, südlich des Johannisbachs einschließlich dem Mohracker westlich der Straße Sandbrink im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern (5. Änderung). Für die genaue Abgrenzung ist die im Abgrenzungsplan eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ verbindlich.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß §§ 2 (1) und 1 (8) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Begründung zum Beschlussvorschlag/ Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Anlass und Ziele der Planung

Nordwestlich der Stadtbahnhaltestelle Milse befindet sich abgesetzt durch die Milser Straße auf einem ehemaligen Fabrikgelände der „A.W. Kisker Gewerbepark“ im Wesentlichen mit kleingewerblichen Nutzungen in teils größeren Hallen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 3 setzt hier nördlich der Milser Straße ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest, in einem kleinen westlichen Teilbereich des Gewerbeparks sowie östlich der Straße Sandbrink ist in Abstufung zu teils angrenzender Wohnbebauung eingeschränktes Gewerbegebiet vorgegeben. Nach den geltenden Festsetzungen bzw. den zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen (BauNVO 1968) des Bebauungsplans sind bezüglich Einzelhandelsnutzungen lediglich Einkaufszentren und Verbrauchermärkte ausgeschlossen, jedoch nicht generell großflächige Einzelhandelsbetriebe. Diese sind gemäß geltendem Bebauungsplan daher planungsrechtlich im gesamten Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig. Aus städtebaulicher Sicht hätte die Ansiedlung entsprechender Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten negative Auswirkungen auf die im städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche zur Folge. Vor diesem Hintergrund soll die 5. Änderung für den vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt werden.

Ziel ist es, die im städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 festgelegten zentralen Versorgungsbereiche durch die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet langfristig zu sichern sowie die hier als Gewerbegebiet überplanten Flächen im Wesentlichen für gewerbliche Nutzungen im eigentlichen Sinne vorzuhalten. Dazu sollen die textlichen Festsetzungen ergänzt und die Rechtsgrundlage durch Umstellung auf die BauNVO 2013 aktualisiert werden. Die genaue Ausgestaltung der Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden.

Städtebaulich wird die Aufnahme von konkretisierenden Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels und die Aktualisierung der Rechtsgrundlagen grundsätzlich befürwortet. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um die zentralen Versorgungsbereiche in räumlicher Nähe des Gewerbegebiets insbesondere im Ortsteil Milse sowie in den benachbarten Ortsteilen Baumheide und Brake durch eine entsprechende Einzelhandelssteuerung im vorliegenden Plangebiet planungsrechtlich zu sichern.

Allgemeines und Verfahren

Die Größe des Plangebiets beläuft sich auf etwa 26 ha. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 Teilplan 3 bezieht sich auf das Gebiet (nord-)westlich der Lutter, südlich des Johannisbachs einschließlich dem Mohracker westlich der Straße Sandbrink. Für die genaue Abgrenzung wird auf den Abgrenzungsplan verwiesen. Die Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels im Gewerbegebiet konkretisiert die Vorgaben der Ursprungsplanung und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB soll zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden.

Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. III/M 6 „Milse-West“ ist seit dem Jahr 1972 rechtskräftig. Als 3. Teilplan des Bebauungsplans Nr. III/M 6 überplant er hier das Gebiet (nord-)westlich der Lutter beidseits der Milser Straße. Das überwiegende Plangebiet wird entlang der Lutterau als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Etwa mittig durch diese verläuft von Südwest bis zur Milser Straße im Norden eine Trasse für die Straßenbahn, diese weitet sich hier nach dem Bebauungsplan südlich des Straßenraums in einer Wendeschleife auf. Westlich der Straße Sandbrink wurde ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Evangelisches Gemeindezentrum festgesetzt. Der Bereich nördlich der Milser Straße wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO überplant. Dieses erstreckt sich bis zum Johannisbach im Norden. Ein weiteres Gewerbegebiet wird südlich der Milser Straße in einem östlichen, schmalen Streifen entlang der Straße Sandbrink vorgegeben. Dieses wurde in der Örtlichkeit bislang nicht umgesetzt. Ein kleiner westlicher Teilbereich des Gewerbegebiets im Norden sowie das gesamte Gewerbegebiet entlang der Straße Sandbrink sind als eingeschränktes Gewerbegebiet überplant worden. Als Rechtsgrundlage liegt die Fassung der BauNVO 1968 zugrunde. Der Bebauungsplan trifft bezüglich des Nutzungskatalogs gemäß § 8 BauNVO für das Gewerbegebiet keine abweichenden Regelungen, im eingeschränkten Gewerbegebiet sind dagegen nur Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig, die nicht wesentlich stören. Danach sind auf Grundlage der geltenden BauNVO 1968 Einkaufszentren und Verbrauchermärkte im Sinne des § 11 (3) BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen, jedoch keine anderen Betriebstypen großflächigen Einzelhandels.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. III/M 6 wurde in zwei rechtskräftigen Verfahren geändert, diese beiden Änderungsverfahren betreffen nicht den vorliegenden Teilplan 3. Eine 3. Änderung wurde im Jahr 1983 eingeleitet. Diese angestrebte Änderung betrifft mehrere Teilflächen in den Teilplänen 1 und 2. Es wurde unter anderem eine Reduzierung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse angestrebt sowie eine Verringerung der Straßenausbaubreiten. Dieses Verfahren ruht und betrifft ebenfalls nicht den vorliegenden Teilplan 3. Ein südlicher Teilbereich des im Ursprungsplans des Teilplans 3 festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiets entlang der Straße Sandbrink wird mittlerweile durch den B-Plan Nr. III/M 8 „Fischerheide“ Teilplan A überplant.

Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird vom Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Darüber hinaus gehende Kosten entstehen der Stadt Bielefeld voraussichtlich nicht.

Löseke
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Anlage A

- Übersichtsplan
- Abgrenzungsplan
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Nutzungsplan)
- Auszug aus dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept