

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	24.11.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	06.12.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 "Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77" im beschleunigten Verfahren gem.§ 13a BauGB
- Stadtbezirk Mitte -

- Aufstellungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) neu aufgestellt. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan in blauer Farbe eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt. Gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB ist bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative zur Planung geht vom Bauherrn aus. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Hier erfolgt eine vertragliche Regelung. Die Kosten werden übernommen, so dass der Stadt Bielefeld keinerlei Kosten entstehen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:**Örtliche Gegebenheiten:**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ liegt im Stadtbezirk Mitte. Das Plangebiet wird im Süden durch die Große-Kurfürsten-Straße begrenzt. Westlich, nördlich und östlich grenzen Wohn- und Gewerbenutzungen an. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung umfasst die Flurstücke 497, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 765, Flur 82 der Gemarkung Bielefeld. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1.630 m²

Das östliche Plangebiet ist durch ein viergeschossiges Bürogebäude gekennzeichnet. Die westlichen Flächen im Plangebiet sind durch Sammelgaragen sowie die dazugehörigen Zufahrten und Zuwegungen geprägt. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein öffentlicher Fußweg. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 sind fast vollständig versiegelt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Große-Kurfürsten-Straße im Süden des Plangebietes. Zur inneren Erschließung dienen private Zufahrten bzw. Zuwegungen.

Die nördlich und östlich des Plangebietes gelegenen Flächen sind durch Wohnhausbebauung, Gewerbenutzungen sowie ein Parkhaus geprägt. Im Süden findet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Große-Kurfürsten-Straße, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, Studentenwohnen sowie Nahversorger. Die Flächen westlich des Plangebietes weisen überwiegend eine dreigeschossige Wohnhausbebauung sowie einen Kinderspielplatz auf.

Planungsziele

Die planerische Absicht der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ besteht nunmehr darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung des Bürogebäudes eines dort ansässigen Betriebes durch die Neuausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Anpassung der Art der baulichen Nutzung zu schaffen und so den Standort langfristig zu sichern. Ebenfalls soll für die bereits baulich genutzte Fläche die planungsrechtliche Situation an das tatsächliche derzeitige Maß der baulichen Nutzung angepasst werden.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ notwendig.

Verfahren

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt

werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutz-gebieten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sein.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ sowie „Gewerbliche Baufläche“ dar. Gegenüber der an die gewerbliche Baufläche westlich angrenzende Wohnbaufläche wird auf die Beachtung des Immissionsschutzes hingewiesen.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf sind und lediglich ein kleiner Teilbereich nicht als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt ist, ist die beabsichtigte Festsetzung als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt einzustufen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage

A

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“

- Bebauungsplan Vorentwurf – Nutzungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

Planungsstand: Aufstellungsbeschluss, Oktober 2016

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: Aufstellungsbeschluss, Oktober 2016

