

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	07.09.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	19.09.2017	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 -
- Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Aufstellungsbeschluss: BV Mitte, 24.11.2016, TOP 22 Ö
 StEA, 06.12.2016, TOP 22.1 Ö, Drucksachen-Nr. 3890/2014-2020

Hinweis:

Bei Umsetzung der Planung werden keine Wohneinheiten entstehen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ (Flurstücke 497, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563 sowie 765, Flur 82 der Gemarkung Bielefeld), wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf ist mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplanes einzuholen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
--	--

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler 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 evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

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 finden 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 Aufstellung 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 eingeschränkte gewerbliche Nachverdichtung bzw. Erweiterung durch die Neuausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Anpassung der Art der baulichen Nutzung zu schaffen und so den innerstädtischen Gewerbestandort 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ notwendig.

Verfahren

Am 06.12.2016 (vgl. Drucksachen-Nr. 3890/2014-2020) wurden der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-

Straße 75/77“ und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB gefasst. Auch wurde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

Im Februar/März 2017 erfolgte daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB. Hierzu konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt in der Zeit vom 06. Februar 2017 bis einschließlich 06. März 2017 eingesehen werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein.

Im Zeitraum Mitte Dezember 2016 bis Anfang Februar 2017 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt (s. hierzu Anlage A).

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf sind in der Anlage A unter Punkt 3 aufgelistet.

Der Bebauungsplan ist nunmehr als Entwurf zu beschließen und gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

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“****Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 4 (1) und 13a (3) Nr. 2 BauGB**

- Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 4 (1) und 13a (3) Nr. 2 BauGB

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

- Bebauungsplan Entwurf – Nutzungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Planungsstand: Juni 2017

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

- Begründung

Planungsstand: Juni 2017

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

- Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchung, Stand: Januar 2017)