

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	22.03.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.04.2018	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	26.04.2018	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 -**

**Beschluss über Stellungnahmen
Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

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
Entwurfsbeschluss: BV Mitte, 07.09.2017, TOP 21 Ö
StEA, 19.09.2017, TOP 31.1 Ö, Drucksachen-Nr. 5071/2014-2020

Hinweis:

Bei Umsetzung der Planung werden keine Wohneinheiten entstehen.

Beschlussvorschlag:

- Die Äußerungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. II/3/48.00 werden gemäß Anlage A1 zur Kenntnis genommen.
- Den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. II/3/48.00 (Ifd. Nr. 1 - 3) wird gemäß der Anlage A2 Pkt. 1 nicht gefolgt.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

3. Den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. II/3/48.00 (Ifd. Nr. 1: Bezirksregierung Detmold - Dezernat 33, Ifd. Nr. 2: Stadtwerke Bielefeld – Netzinformationen und Geodaten, Ifd. Nr. 3: Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld) wird gemäß der Anlage A2 Pkt. 2
 - gefolgt (Ifd. Nr. 2b)
 - als Hinweis zur Kenntnis genommen (Ifd. Nr. 1b)
 Für die Ifd. Nrn. 1a, 2a, 3 ist keine Abwägung notwendig.
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. II/3/48.00 werden gemäß der Anlage A2 Pkt. 3 beschlossen.
5. Der Bebauungsplan Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ wird mit der Begründung gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
6. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

Am 06.12.2016 (vgl. Drucksachen-Nr. 3890/2014-2020) wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ und die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

Im Februar / März 2017 erfolgte daraufhin die 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 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 sind in der **Anlage A1** dargestellt und wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Zu 2. und 3.:

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

Am 19.09.2017 (vgl. Drucksachennummer 5071/2014-2020) wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Mitte am 07.09.2017 gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.11.2017 bis einschließlich 04.12.2017 sind 3 Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Die Anregungen sind in **Anlage A2 unter Punkt 1** dargestellt.

Die Anregungen betreffen die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes. Den Anregungen wird nicht gefolgt, da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der innerstädtische Gewerbebestandort

langfristig gesichert werden soll. Ebenso wird kritisiert, dass es durch die Erweiterung des Gewerbegebietes zu einem Entfall von Bäumen kommen wird. Hierzu wird angemerkt, dass ein Ahorn im nördlichen Plangebiet als „zu erhaltend“ festgesetzt wird. Ein Erhalt von weiteren Bäumen im südlichen Plangebiet ist allerdings nicht möglich, da durch die festgesetzte Baulinie entlang der Große-Kurfürsten-Straße eine gemeinsame Gebäudeflucht erreicht werden soll.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist in der Zeit vom 05.10.2017 bis einschließlich 16.11.2017 ein Hinweis der Bezirksregierung Detmold bzgl. der Bestimmungen des § 8 BauGB vorgetragen worden. Änderungen an den Planunterlagen haben sich hierdurch nicht ergeben. Ebenfalls wurde seitens der Stadtwerke Bielefeld angeregt, die Begründung um Aussagen zur Wärmeversorgung zu ergänzen. Diese Anregung wurde entsprechend berücksichtigt.

Die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen sind in **Anlage A2 unter Punkt 2 dargestellt**.

Ansonsten sind weder Bedenken noch Anregungen geäußert worden. Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. II/3/48.00 haben sich aus den eingegangenen Stellungnahmen demnach nicht ergeben, eine erneute Offenlage ist demzufolge nicht erforderlich.

Zu 4.:

Die von der Verwaltung in der **Anlage A2 unter Punkt 3** vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen, haben einen klarstellenden, redaktionellen Charakter. Zur Gewährleistung der Qualität des Fuß- und Radweges wird der im nordwestlichen Plangebiet vorhandene Ahorn als „zu erhaltend“ festgesetzt. Der zur Erhaltung festgesetzte Baum befindet sich auf einem städtischen Grundstück. Die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet und muss von Bebauung freigehalten werden. Aufgrund des Standortes ergeben sich somit keine negativen Auswirkungen durch die Festsetzung des Baumes als „zu erhaltend“.

Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge haben, sind hiermit nicht verbunden.

Die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. II/3/48.00 zum Bebauungsplan wurden entsprechend angepasst.

Zu 5. und 6.:

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“ als Satzung zu beschließen.

Kurzfassung der Ziele und Zwecke der Planung:

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 Gewerbebestand 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.

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

A1	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“</p> <p>Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 4 (1) und 13a (3) Nr. 2 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB - Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB - Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 4 (1) und 13a (3) Nr. 2 BauGB
A2	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“</p> <p>Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB - Änderungsvorschläge der Verwaltung zum Entwurf
B	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Satzung – Nutzungsplan - Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise <p>Stand: Satzung; Januar 2018</p>
C	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung <p>Stand: Satzung; Januar 2018</p>

Hinweis: Es liegt folgendes Gutachten vor:

- Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchung) zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“, Bielefeld. Denker Umwelt. Bielefeld. März 2017