

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	13.09.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	18.09.2018	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 des Mohrackers westlich der Straße Sandbrink gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Heepen -

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Aufstellungsbeschluss: BV Heepen, 27.08.2015, TOP 9; StEA, 08.09.2015, TOP 20.2, Drucks.-Nr. 1790/2014-2020

Hinweis:

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden keine neuen Baumöglichkeiten vorbereitet.

Beschlussvorschlag:

- Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M6 „Milse-West“ Teilplan 3 für das Gebiet (nord-)westlich der Lutter, südlich des Johannisbachs einschließlich des Mohrackers westlich der Straße Sandbrink wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist mit Text und Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, gemäß § 13 i.V. mit § 3 (2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Dies ist gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13 BauGB darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB abgesehen wird.
3. Gemäß § 13 BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen

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

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

Punkt 1, 2 und 3) Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde von der Bezirksvertretung Heepen am 27.08.2015 und vom Stadtentwicklungsausschuss am 08.09.2015 gefasst. Zwischenzeitlich wurde die Planung konkretisiert und der Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist im vereinfachten Verfahren nach BauGB nicht vorgesehen und soll hier aufgrund der geringfügigen inhaltlichen Anpassungen auch nicht durchgeführt werden.

Auf Grundlage des Entwurfs soll die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Fachbehörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB ortsüblich öffentlich bekannt gemacht werden. Es liegen bislang keine Anhaltspunkte vor, dass die Frist von einem Monat bzw. mindestens 30 Tagen für die Offenlage gemäß § 13 i.V. mit § 3 (2) S.1 BauGB aus wichtigem Grund zu verlängern wäre

Auf Grundlage der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Trägerbeteiligung soll dann der Bebauungsplan mit dem Stand Satzung erarbeitet werden.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Nordwestlich der Stadtbahnhaltestelle Milse befindet sich abgesetzt durch die Milser Straße der „A.W. Kisker Gewerbepark“ im Wesentlichen mit kleingewerblichen Nutzungen. 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 westlich angrenzenden reinen Wohngebieten (WR) 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 möglicherweise negative Auswirkungen auf die im städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche zur Folge. Um unter anderem Regelungen zur Einzelhandelssteuerung aufzunehmen, soll daher die 5. Änderung den Bebauungsplans Nr. III/M 6 durchgeführt werden.

Ziel ist es, die im städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Heepen 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 auf die aktuelle BauNVO umgestellt werden. Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll gleichzeitig zum Anlass genommen werden ergänzende Regelungen zum Störfallschutz und zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten aufzunehmen. Weiter sollen auch die Festsetzungen im reinen Wohngebiet auf Grundlage der aktuellen BauNVO angepasst werden. Die Anpassung der Festsetzungen wird auch hier als sinnvoll erachtet, da der Gesetzgeber den Nutzungskatalog für reine Wohngebiete in der BauNVO zwischenzeitlich weiterentwickelt hat. So wurde mittlerweile aufgrund von zahlreichen Streitfällen in der Vergangenheit beispielsweise klargelegt, dass auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, in einem reinen Wohngebiet allgemein zulässig sind. Die in der Ursprungsplanung getroffenen Flächenausweisungen sollen nicht verändert werden, der jeweils ursprünglich angestrebte Nutzungscharakter soll im Wesentlichen beibehalten werden.

Städtebaulich wird die Aufnahme von konkretisierenden und ergänzenden Regelungen in den Baugebieten entsprechend heutiger Zielvorstellungen auf Grundlage der aktuellen Rechtsgrundlagen grundsätzlich befürwortet. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um die zentralen Versorgungsbereiche in räumlicher Nähe des Gewerbegebiets insbesondere in den Ortsteilen Milse, Baumheide und Brake weiterhin zu sichern und vorbeugende Regelungen zum Störfallschutz zu treffen.

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 des Mohrackers westlich der Straße Sandbrink. Für die genaue Abgrenzung wird auf den Abgrenzungsplan in der Anlage A 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 wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Kaschel
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Anlage**A****5. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 3**

- Übersichtsplan rechtsverbindlicher Bebauungsplan
- Abgrenzungsplan
- Auszug rechtsverbindlicher B-Plan Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 3
- Auszug aus dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

B**5. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 3**

- Begründung