

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Stieghorst</b>	22.01.2009	öffentlich
<b>Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss</b>	03.02.2009	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/29.00 für das Gebiet zwischen Stieghorster Straße, Bahnlinie Bielefeld-Lage und Hillegosser Straße im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

- Stadtbezirk Stieghorst -
- Entwurfsbeschluss
- Offenlegungsbeschluss

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

Beschluss zur Einleitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes: BV Stieghorst 26.04.2007, TOP 6, UStA 08.05.2007, TOP 18, Drucks.-Nr. 3588

### Beschlussvorschlag:

1. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/29.00 wird als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.
2. Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/29.00 wird samt Textteil und Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/29.00 wird gem. § 13 (2) Nr.2 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlegung sind öffentlich bekannt zu machen; dabei ist gem. § 13 (3) Satz 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/29.00 gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB erfolgt gem. § 4a (2) BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit ( Offenlegung ) gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB.

### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

**Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Nach Erörterung der planerischen Absichten wurden in der BV Stieghorst am 26.04.2007 und im UStA am 08.05.2007 die Beschlüsse zur 4. Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Innerhalb des Zeitraums vom 16.07.2008 bis einschließlich 28.08.2008 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt. Diese wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. In der Anlage A werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dargelegt und ausgewertet.

Da lediglich bestimmte Nutzungen ausgeschlossen und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Ebenso wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Von einem Umweltbericht kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (3) BauGB abgesehen werden.

Nunmehr kann der Entwurf der 4. vereinfachten Änderung öffentlich ausgelegt werden und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Die Begründung zur 4. vereinfachten Bebauungsplanänderung Nr. III / 4 / 29.00 wurde inhaltlich um weitere umweltrelevante Informationen geringfügig ergänzt und ist in der Anlage B samt Planzeichnung und Textteil beigefügt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten für die Stadt Bielefeld ergeben sich durch die vorgesehenen planerischen Maßnahmen nicht.

### **Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung**

Für das Gebiet zwischen der Eisenbahnlinie Bielefeld - Lage im Nordosten, der Schneidemühler Straße im Süden und der Stieghorster Straße im Westen besteht seit dem 24.09. 1966 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/4/29.00. Mit Ausnahme des Teilbereiches der 3. Änderung (WA-Gebiet zwischen Friedhof und Schneidemühler Straße) und des aufgehobenen und durch den Bebauungsplan Nr. III/4/53.00 (WA-, MI- und SO-Gebiete zwischen Stieghorster Straße, Marienburger Straße, Reichenberger Straße und Schneidemühler Straße) neu überplanten Teilbereiches - beide 2003 nach der BauNVO von 1990 neu festgesetzt - gilt für die verbliebenen Baugebiete des Ursprungsbebauungsplanes seit der 2. Änderung vom 29.05.1985 die Baunutzungsverordnung von 1977.

In den ausgewiesenen Gewerbegebieten nördlich Marienburger Straße / Gleiwitzer Straße beiderseits des nördlichen Abschnittes der Reichenberger Straße sind danach auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sowie der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit sie betriebsgebunden sind.

### **Städtebauliche Zielsetzung**

Durch die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes soll bauplanungsrechtlich sichergestellt werden, dass die vorhandenen, überwiegend baulich genutzten Gewerbegebiete in dem ca. 7,8 ha großen Änderungsbereich entsprechend ihrer derzeitigen Prägung solchen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben, die auf Standorte in diesen Baugebieten angewiesen sind. Nutzungsarten, die geeignet sind, den bisherigen Charakter dieses Stadtteilbereiches negativ zu beeinflussen, sollen dagegen ausgeschlossen werden.

Mit einer Anpassung der Gewerbegebiete an die BauNVO 1990 ist der nachfolgende Zulässigkeitskatalog anzuwenden. Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Um dem vorgenannten Planungsziel gerecht zu werden, ist vorgesehen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Einschränkungen zum oben aufgeführten Nutzungskatalog vorzunehmen:

- Der Einzelhandel als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art soll vollständig ausgeschlossen werden; ausgenommen davon wird Einzelhandel, wenn die Verkaufsfläche in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und wenn die Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Betriebes deutlich untergeordnet ist; ausgenommen sind außerdem Autohäuser bzw. KFZ- und Motorradhandel mit Werkstatt;
- Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden können;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten sollen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Beibehaltung der ausgewiesenen Gewerbegebiete im B-Plan ist angesichts der Lage inmitten eines Gewerbebandes entlang der Eisenbahnlinie Bielefeld – Lage zwischen Am Strebkamp / Meisenstraße im Westen und der Autobahn A 2 im Osten zweckmäßig. Sie entspricht auch der Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan, damit ist das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Eine auch nur teilweise Umnutzung von bislang im Bebauungsplan Nr. III/4/29.00 festgesetzten Gewerbeflächen hin zu Wohnbauflächen ist nicht planerisches Ziel dieses Änderungsverfahrens.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

#### Anlagen:

<b>A</b>	<p><b>4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/29.00 für das Gebiet zwischen Stieghorster Straße, Bahnlinie Bielefeld-Lage und Hillegosser Straße</b></p> <p>A Auswertung des frühzeitigen Beteiligungsschrittes gem. § 4 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange)</p>
<b>B</b>	<p><b>4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/29.00 für das Gebiet zwischen Stieghorster Straße, Bahnlinie Bielefeld-Lage und Hillegosser Straße</b></p> <p>Textteil zum Bebauungsplan; Begründung mit den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung sowie den wesentlichen Auswirkungen; Planzeichnung</p> <p>Planungsstand: November 2008</p>