



# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Mitte

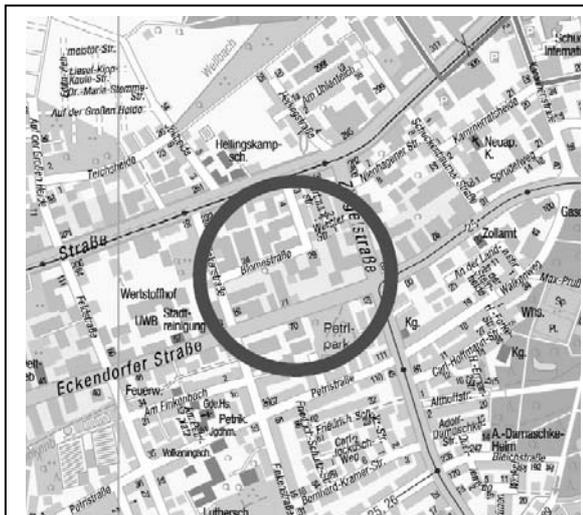
# Bebauungsplan Nr. III/3/11.01

## *4. vereinfachte Änderung*

### Anlage

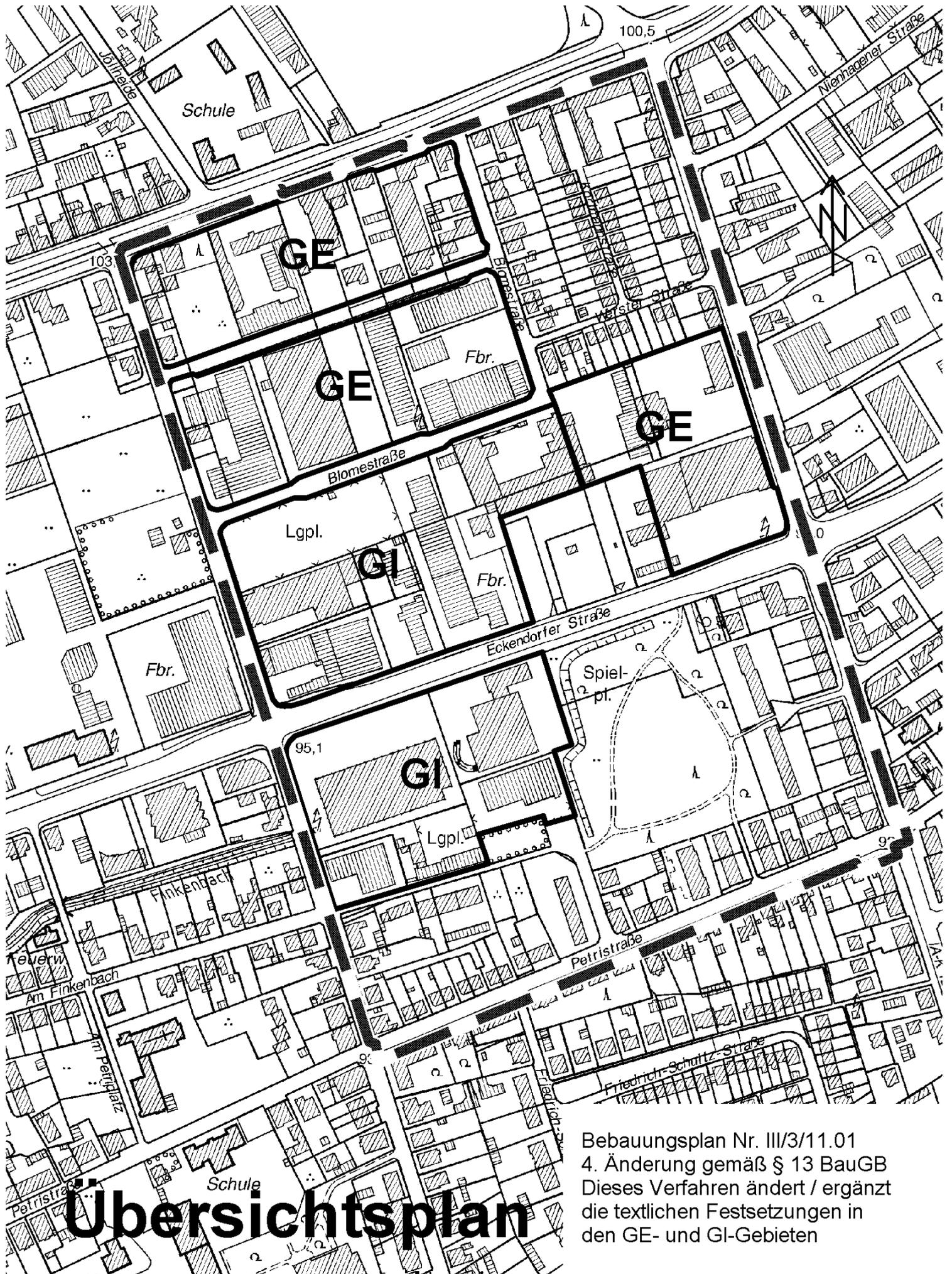
- rechtsverbindlicher B-Plan III/3/11.01
- Übersichtsplan mit den GE- und GI-Gebieten
- Auswertung der Beteiligungsverfahren
- Textliche Festsetzungen zur 4. Änderung
- Begründung zur 4. Änderung

Bauamt, 600.51, Febr. 2009



Lage im Stadtbezirk





Bebauungsplan Nr. III/3/11.01  
 4. Änderung gemäß § 13 BauGB  
 Dieses Verfahren ändert / ergänzt  
 die textlichen Festsetzungen in  
 den GE- und GI-Gebieten

# Übersichtsplan

## Auswertung der Beteiligungsverfahren

Im Dezember 2008/Januar 2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, um Stellungnahme gebeten. Sie trugen während dieser Zeit keine in diesem Bauleitplanverfahren zu berücksichtigenden Bedenken vor.

Im Laufe der öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfes vom 23.12.2008 bis zum 23.01.2009 gingen 2 schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein, deren wesentliche Inhalte zusammen mit Stellungnahmen der Verwaltung nachfolgend wiedergegeben werden.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Stellungnahmen der Verwaltung Abwägungsvorschlag
1	<p>Der Eigentümer des Grundstückes Finkenstraße 50 a spricht sich gegen den beabsichtigten Ausschluss von Einzelhandel aus, da sein Grundstück hierdurch gegenüber dem jetzigen Planungsrecht erheblich eingeschränkt wird. Diese Einschränkung führt nach seiner Auffassung zu einer Wertminderung der Liegenschaft und zu einem Planungsschaden, den er, wenn die 4. Änderung beschlossen würde, gelten machen müsste und schon jetzt ankündigt. Nach dem derzeitigen Planungsrecht könnte er ohne Einschränkung eine Nutzungsänderung zu Einzelhandel bewirken. Bekanntlich sei eine Einzelhandelsnutzung für ein Grundstück in entsprechender Lage -hierzu zählt die Eckendorfer Straße - ein erheblicher wertbildender Faktor.</p>	<p>Nach dem geltenden Planungsrecht ist hier ein Industriegebiet ausgewiesen, dass gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) das volle Spektrum der bundesrechtlich zulassungsfähigen Nutzungsarten bietet und somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gestattet. Lediglich der Einzelhandel wird seit der 3. B-Planänderung von 1989 durch die Anpassung an die BauNVO 1977/1986 dahingehend eingeschränkt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 11 (3) BauNVO hier nicht mehr zulassungsfähig sind. Insofern ist die nunmehr geplante weitergehende Einzelhandelseinschränkung keine wesentliche Beeinträchtigung der Grundstücksnutzungsflexibilität. Abgesehen davon liegt das betreffende Grundstück nicht unmittelbar an der verkehrsträchtigen Eckendorfer Straße, es besitzt nicht einmal eine Zufahrtsmöglichkeit. Darüber hinaus liegt es noch nicht einmal direkt an der untergeordneten Finkenstraße, was zusammen mit der begrenzten Grundstücksgröße die wirtschaftliche Attraktivität als Einzelhandelsstandort deutlich mindern dürfte.</p> <p>Die planende Gemeinde kann zur Durchsetzung öffentlicher Zwecke die Eigentümerbefugnisse im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) grundsätzlich auch nachträglich beschränken. Durch die zu ändernde Festsetzung zur zulässigen Nutzungsart erfolgt jedoch kein Eingriff in eine genehmigte und ausgeübte Einzelhandelsnutzung, so dass ein Planungsschaden im Sinne des BauGB nicht entstehen kann. Einen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der Einzelne einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Benachteiligung und daraus folgender faktischer Wertminderung seines Eigentums bewahrt zu werden, gibt es nicht. Zudem ist die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Baugrundstückes hier wie oben beschrieben gering und eher theoretischer Natur.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, der Stellungnahme <u>nicht zu folgen</u>.</p>

2	<p>Der Eigentümer des Grundstückes Eckendorfer Straße 63 führt aus, dass ihm am 08.03.2006 im Rahmen einer Nutzungsänderung u.a. eine Verkaufsfläche von 50 qm genehmigt worden ist. Hierfür fordert er im Sinne einer Gleichbehandlung (bezüglich Bau- und Gartenmarkt sowie Zoofachmarkt südlich der Eckendorfer Straße) die Festsetzung gemäß § 1 (10) BauNVO, um künftige Änderungen und Erneuerungen - wie in den genannten Beispielen - vornehmen zu können.</p>	<p>Die geplante „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 (10) BauNVO betrifft lediglich den sogenannten „isolierten“ Einzelhandel. Der 2006 genehmigte Betrieb an der Eckendorfer Straße 63 fällt nicht in diese Kategorie, da dort auch montiert wird. Über den Bestandschutz hinaus kann dieser im Rahmen der geplanten Festsetzung zum „Annex-Handel“ Einzelhandel ausüben, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet ist. Unter diesen Voraussetzungen kann der Betrieb nicht nur Änderungen und Erneuerungen vornehmen (wie bei der geplanten § 1 (10)-Festsetzung für den „Bau-, Heimwerker- und Gartenartikelmarkt“ und für den „Groß- und Einzelhandelsbetrieb mit Heimtieren, Tiernahrung und Zubehör“), sondern unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit i.S.d. § 11 (3) BauNVO sogar Erweiterungen der bisher genehmigten Verkaufsfläche von 50 qm oder auch einen Branchenwechsel.</p> <p>Die gewünschte Gleichbehandlung, welche durch Verkaufsflächeneinfrierung und Ausschluss des Sortiments- oder Branchenwechsels tatsächlich eine Schlechterstellung bewirken würde, ist also mangels Gleichartigkeit nicht möglich und wohl so auch nicht wirklich gewollt.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, der Stellungnahme <u>nicht zu folgen</u>.</p>
---	--	--

## **Textliche Festsetzungen zur 4. Änderung**

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

In den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten ist Einzelhandel gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise der Einzelhandel, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet ist, sowie Autohäuser bzw. Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt.

Nach § 1 (10) BauNVO sind für den „Bau-, Heimwerker- und Gartenartikelmarkt“ Finkenstraße 52 und für den „Groß- und Einzelhandelsbetrieb mit Heimtieren, Tiernahrung und Zubehör“ Eckendorfer Straße 70 Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig.

## **Begründung zur 4. Änderung**

### **1. Allgemeines**

Gemäß den §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), soll der Bebauungsplan Nr. III/3/11.01 für das Gebiet südlich der Herforder Straße, westlich der Ziegelstraße, nördlich der Petristraße und östlich der Finkenstraße hinsichtlich der dort ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete geändert werden.

### **2. Vorliegende Planungen**

Seit dem 30.04.1966 gilt für das Gebiet südlich der Herforder Straße, westlich der Ziegelstraße, nördlich der Petristraße und östlich der Finkenstraße der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/3/11.01 (siehe Anlage), der hier Industrie-, Gewerbe-, Misch- und allgemeine Wohngebiete sowie einen Kinderspielplatz und Dauerkleingärten ausweist. Mit der am 10.07.1989 in Kraft getretenen 3. Bebauungsplan-Änderung erfolgte eine Anpassung der Festsetzungen an die Baunutzungsverordnung von 1986.

Durch den am 06.07.2004 vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss gefassten Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/11.02 „Blomestraße“ wurde eine generelle Überplanung des gesamten räumlichen Geltungsbereiches des o.g. B-Planes eingeleitet.

Da die Erarbeitung aller hierfür benötigten Planungsgrundlagen noch nicht abgeschlossen ist, die Plansicherung in Form einer Veränderungssperre jedoch im nächsten Jahr ausläuft, soll zur Steuerung des Einzelhandels eine diesbezügliche vereinfachte Bebauungsplanänderung zwischengeschaltet werden. Sie soll sich räumlich auf die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete beschränken, die allesamt im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind.

Für diese Gebiete gelten seit der 3. B-Plan-Änderung die §§ 8 und 9 BauNVO 1977 in der Fassung der Änderung von 1986 uneingeschränkt:

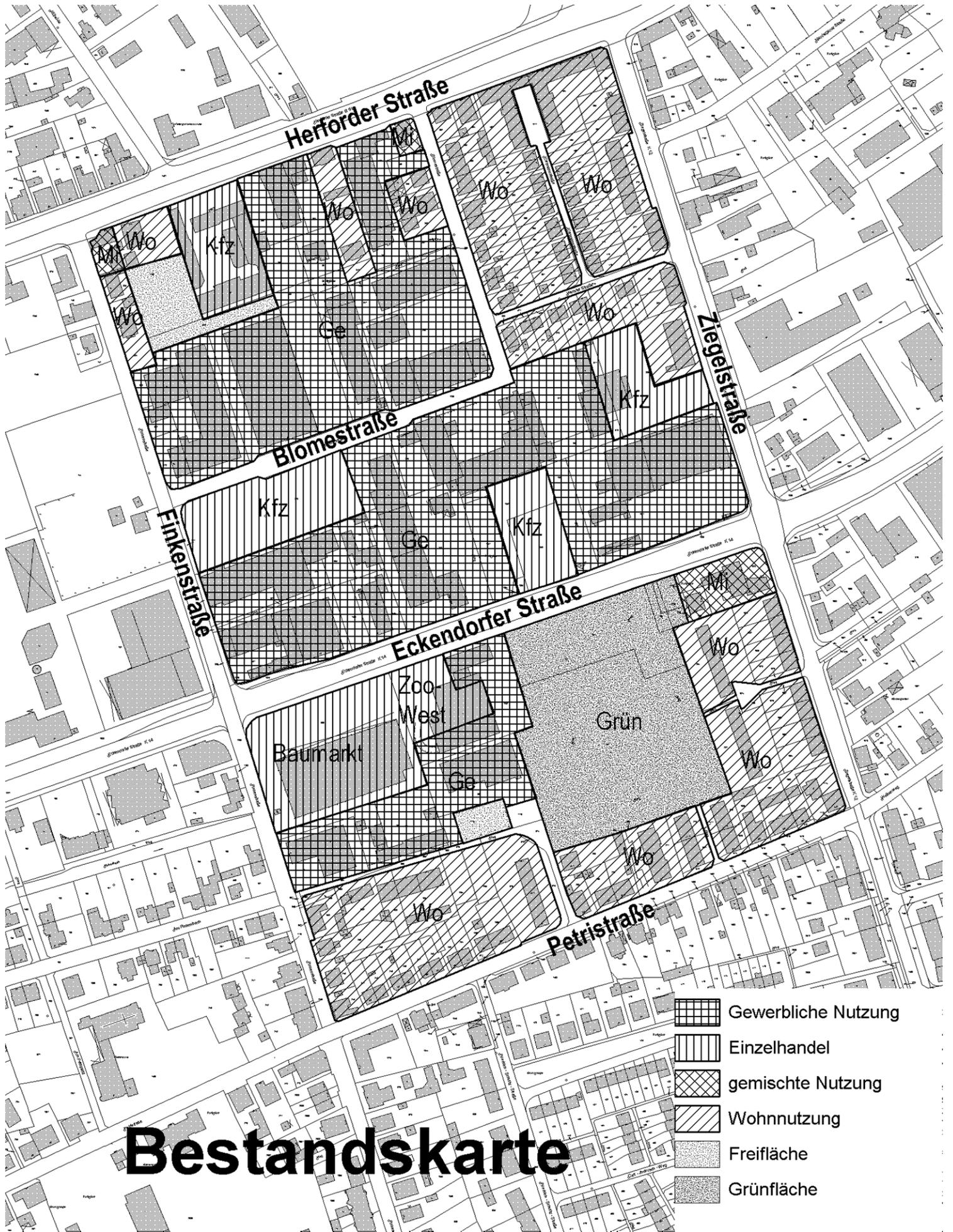
Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO	Industriegebiete nach § 9 BauNVO
Zulässig sind: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände, 3. Tankstellen.	Zulässig sind: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. 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.	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.

### 3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das von den Straßen Herforder Straße, Ziegelstraße, Petristraße und Finkenstraße umgrenzte Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/11.01 liegt im Nordosten des Stadtbezirkes Mitte. Die an der Eckendorfer Straße, der Blomestraße und der Südseite der Herforder Straße ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete mit einer Fläche von ca. 10,3 ha sind überwiegend bebaut.

Die Baugrundstücke werden von unterschiedlichen Betriebsarten wie Dienstleistungen, Großhandel, Handwerk, Werkstätten, Produktion genutzt. In einem untergeordneten Umfang wird in dem Gebiet zwischen Herforder Straße und Eckendorfer Straße auch Einzelhandel, vorwiegend für Kraftfahrzeuge, ausgeübt. Südlich der Eckendorfer Straße liegen zwei größere Einzelhandelsbetriebe, die bislang aufgrund der nicht zentrenrelevanten Sortimente bzw. ihrer Größe noch keine Auswirkungen i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO haben. Es handelt sich um einen 1988 genehmigten „Bau-, Heimwerker- und Gartenartikelmarkt“ an der Finkenstraße Nr. 52. Er beinhaltet eine Gesamtnutzfläche von ca. 3.600 qm, darin enthalten ist eine Hallenverkaufsfläche von ca. 2.830 qm. Hiervon entfallen laut gültiger Sortimentsliste 490 qm auf sogenannte zentrenrelevante Artikel. Der benachbarte 1998 genehmigte „Groß- und Einzelhandel mit Heimtieren, Tiernahrung und Zubehör“ an der Eckendorfer Straße Nr. 70 umfasst eine Nutzfläche von ca. 1.158 m<sup>2</sup> mit einer Verkaufsfläche von ca. 780 qm. Im Norden existieren noch vereinzelt Wohnnutzungen.

Die räumliche Verteilung der unterschiedlichen Nutzungsarten zeigt die auf der folgenden Seite abgebildete Bestandskarte.



## 4. Planungsgrundsätze und Abwägung

### 4.1 Belange der Wirtschaft

Anlass für die Planänderung sind wiederholte Ansiedlungsabsichten von Betrieben mit Einzelhandelsnutzungen. Während die festgesetzten Mischgebiete und allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet aufgrund der kleinteiligen Grundstücks- und Bebauungsstrukturen für derartige Nutzungsarten nicht prädestiniert sind, bezieht sich der Umstrukturierungsdruck auf die zwischen Finkenstraße und Ziegelstraße ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete. Durch die hier zu beobachtende Tendenz zum Einzelhandel zeichnet sich eine der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung entgegenstehende Entwicklung ab, die zu einer Verdrängung des „klassischen“ Gewerbes führen kann.

Hier setzt die B-Plan-Änderung an, um zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung regulierend einzugreifen. Während Einzelhandelsnutzungen in anderen Bereichen konzentriert werden sollen, ist an diesem Standort der Erhalt und die Stärkung von produzierenden und artverwandten Nutzungen das zentrale städtebauliche Ziel. Daher sollen die noch freien bzw. fehl- und untergenutzten Gewerbeflächen zur Ansiedlung von Handwerksbetrieben und Betrieben des produzierenden Gewerbes vorbehalten werden.

Im Hinblick auf eine funktionierende Nahversorgung der Bevölkerung ist zudem zu berücksichtigen, dass in den vergangenen Jahren erhebliche planerische, bauliche und öffentlich-investive Anstrengungen unternommen worden sind, um die Innenstadt und die Zentren von Heepen und Baumheide als Orte der Versorgung und des öffentlichen Lebens zu erhalten und weiter zu entwickeln. Städtebauliche Zielsetzung ist daher, eine Schwächung der Innenstadt sowie der wohngebietsnahen und gut erreichbaren Versorgungsstandorte in Heepen und Baumheide durch Ansiedlung konkurrierender zentrumsrelevanter Nutzungen an ungeeigneten Standorten außerhalb dieser Zentren zu vermeiden.

Folglich soll der Einzelhandel, der nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für andere Bereiche besser geeignet ist, hier als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art über den Rahmen des § 11 (3) BauNVO hinaus durch eine ergänzende textliche Festsetzung ausgeschlossen werden.

Einzelhandel, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebes untergeordnet ist, sowie Autohäuser bzw. Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt sollen allerdings gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO als Ausnahme zulassungsfähig sein. Die Sonderregelung erfasst nur solche Verkaufsstellen, in denen im jeweiligen Betrieb selbst produzierte bzw. zumindest verarbeitete Waren verkauft werden, so dass aufgrund der betriebsbezogenen Bindung dieser sog. „Annexhandel“ zugelassen werden kann.

Mit den Begriffen Autohaus und Kfz-Handel mit Werkstatt sind solche Betriebe gemeint, die Autos verkaufen und im Zusammenhang damit in einer Werkstatt spezielle Dienstleistungen - insbes. Wartungen, Inspektionen, Reifenwechsel sowie Reparaturen - anbieten. Kennzeichnend ist dabei, dass die betrieblichen Aktivitäten im Wesentlichen in einem Gebäude bzw. Gebäudekomplex stattfinden, auch wenn Betrieben dieses Typs häufig zugleich durchaus beachtliche Freiflächen, etwa zum Abstellen von Kundenfahrzeugen sowie zur Präsentation von Gebrauchtwagen, zugeordnet sind. Nicht unter diesen Betriebstyp fallen hingegen etwa reine Betriebe des Gebrauchtwagenhandels, die vornehmlich auf großen Freiflächen gebrauchte Pkw der verschiedensten Marken präsentieren sowie regelmäßig nicht mit einer Werkstatt verbunden sind und allenfalls untergeordnete bauliche Anlagen - etwa als bloßes Verkaufsbüro - aufweisen. Betriebe mit Werkstätten weisen zumindest eine gewisse Ver-

wandtschaft zu den Gewerbebetrieben auf, die nach dem Vorstehenden den Leitnutzungen eines Gewerbe- und Industriegebiets zuzuordnen sind. Ihre Ausnahme von dem generellen Einzelhandelsausschluss stellt damit die Tauglichkeit des Planziels, die hier betroffenen Gewerbe- und Industriegebiete für die dem Leitbild dieser Baugebietstypen entsprechenden gewerblichen Nutzungen zu reservieren, nicht in Frage.

Die beiden größeren Einzelhandelsbetriebe im Industriegebiet südlich der Eckendorfer Straße („Bau-, Heimwerker- und Gartenartikelmarkt“ sowie „Groß- und Einzelhandel mit Heimtieren, Tiernahrung und Zubehör“) werden nach § 1 (10) BauNVO als Fremdkörper festgesetzt. Diese Betriebe wären nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr zulässig, sondern auf den passiven Bestandsschutz gesetzt. Dieser herkömmliche Bestandsschutz erschöpft sich im Wesentlichen in Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen. Darüber hinaus soll der Betriebsinhaber gemäß § 1 (10) BauNVO in die Lage versetzt werden, künftig noch Änderungen und Erneuerungen vorzunehmen. Änderungen sind bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Umbau oder Verkleinerung bewirken. Erweiterungen durch Anbau, Ausbau oder Vergrößerung sind dadurch nicht erfasst. Erneuerung bedeutet die nach einem Verfall, einer Zerstörung oder einer Beseitigung der vorhandenen Anlage erfolgende Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung. Die vorgenannten Betriebe dürfen ihre tatsächlich legal ausgeübten Nutzungen zwar auch ändern, aber nur insoweit, als diese Nutzungsänderungen nicht den aktuellen textlichen Festsetzungen widersprechen dürfen.

Da durch die Änderung / Ergänzung der textlichen Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann dies im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB unter Verzicht auf die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgen.

#### **4.2 Belange der Umwelt**

Mit der textlichen Einschränkung des Einzelhandels wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der UVP-Pflicht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Damit sind die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 BauGB gegeben und es kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden.

### **5 Kosten**

Der Bebauungsplan wird vom Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Darüber hinaus gehende Kosten entstehen für die Stadt Bielefeld voraussichtlich nicht.