

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Brackwede</b>	13.01.2011	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	25.01.2011	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 71 "Gewerbegebiet Westliche Archimedesstraße" für das Gebiet Gütersloher Straße, Straße Südring, Straße im Brocke, Westliche Archimedesstraße im vereinfachten Verfahren nach § 9 (2a) / 13 (1) BauGB  
- Stadtbezirk Brackwede -  
Aufstellungsbeschluss, Entwurfsbeschluss**

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

./.

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I / B 71 „Gewerbegebiet Westliche Archimedesstraße“ für das Gebiet Gütersloher Straße, Straße Südring, Straße Im Brocke, Westliche Archimedesstraße ist neu aufzustellen. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan im Maßstab 1: 1000 vorgenommene Eintragung (blaue Linie) verbindlich.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 71 „Gewerbegebiet Westliche Archimedesstraße“ ist im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB i.V.m. § 9 (2a) BauGB durchzuführen.
3. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.
4. Der Bebauungsplan Nr. I / B 71 „Gewerbegebiet Westliche Archimedesstraße“ wird als Entwurf beschlossen.
5. Der Bebauungsplan Nr. I / B 71 „Gewerbegebiet Westliche Archimedesstraße“ ist mit der Begründung als Entwurf für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind ortsüblich bekannt zu machen.
6. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB ist parallel zur Offenlegung durchzuführen.

### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch den vorgeschlagenen Beschluss entstehen der Stadt Bielefeld keine Kosten.

**Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. I / B 71 „Gewerbegebiet Westliche Archimedesstraße“ ist erforderlich, um die im vorhandenen Gewerbegebiet die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zu regeln.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet und der verbrauchernahen Versorgung entsprechend der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld.

Bei dem Plangebiet handelt es sich z. Zt. um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne § 34 (2) BauGB, der als Gewerbegebiet geprägt ist. Beabsichtigt ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 9 (2a) BauGB, mit dem Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden.

Gem. § 13 (1) BauGB ist in diesen Fällen die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren, d.h. ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und ohne Umweltprüfung bzw. –bericht möglich.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Anlagen:**

B-Plan I/ B 71 „Gewerbegebiet Westliche Archimedesstraße“ Entwurf

- Übersichtsplan
- Abgrenzungsplan
- Bestandsplan
- Bebauungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzung
- Begründung

## Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 863);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950).

## Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

## **Textliche Festsetzungen:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Einzelhandelsbetriebe **unzulässig**:

## **Zentrenrelevante Sortimente**

### nahversorgungsrelevante Sortimente

Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel  
Getränke  
Nahrungs- und Genussmittel  
Pharmazeutika, Reformwaren  
Schnittblumen  
Zeitungen / Zeitschriften

Bekleidung  
Bettwäsche  
Bild- und Tonträger  
Bilderrahmen  
Bücher  
Computer und Zubehör  
Elektrokleingeräte

Foto  
Gardinen  
Geschenkartikel  
Glas / Porzellan / Keramik  
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware  
Stoffe / Wolle  
Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektrokleingeräte)  
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche  
Hörgeräte  
Kunstgewerbe / Bilder  
Lederwaren/ Taschen/Koffer/ Regenschirme  
Musikinstrumente und Zubehör  
Optik, Augenoptik  
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren  
Sanitätsbedarf  
Schuhe  
Spielwaren  
Sportartikel/ -geräte (ohne Sportgroßgeräte)  
Sportbekleidung  
Sportschuhe  
Telekommunikation und Zubehör  
Uhren / Schmuck  
Unterhaltungselektronik und Zubehör  
Wäsche / Miederwaren / Bademoden

**Ausnahmsweise** zulässig ist

Einzelhandel in funktionaler Verbindung mit Gewerbebetrieben

- soweit die Verkaufsfläche dem Hauptgewerbebetrieb räumlich untergeordnet ist
- und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen.

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. I / B 71 „Gewerbegebiet Westliche Archimedesstraße“**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung.

Das an der Gütersloher Straße / Archimedesstraße gelegene Plangebiet weist eine Größe von ca. 5,8 ha auf. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewerbliche Baufläche dar. Planungsrechtlich ist das Plangebiet als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB einzustufen. Es liegt eine Gebietsprägung gem. § 34 Abs.2 BauGB als GE-Gebiet nach § 8 BauNVO vor.

Im September 2009 hat der Rat der Stadt Bielefeld das Gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das Konzept beinhaltet Ziele und Grundsätze zur Steuerung großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandelsnutzungen. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen demnach in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorien A-C (Haupt- und Nebenzentren) liegen. Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorien A bis D liegen.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen grundsätzlich nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Brackwede. Hinsichtlich des zentrenrelevanten Einzelhandelsangebotes ist hier laut Konzept besonderes Augenmerk auf die Funktionserhaltung und Stärkung der vorhandenen Zentren zu richten. Folgende zentrale Versorgungsbereiche werden dargestellt:

- Hauptstraße (Zentrum Typ B)
- Carl-Severing-Straße, Quelle (Zentrum Typ C)
- Ummeln (Zentrum Typ C)

Diese sollen die künftigen Entwicklungsbereiche insbesondere für den zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel darstellen. Bei Neuansiedlungen / Erweiterungen entsprechender Einzelhandelsbetriebe ist im betreffenden Stadtbezirk gemäß Konzept in besonderem Maße auf den richtigen Standort zu achten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I/ B 71 liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche des Stadtbezirkes und weist eine gewerbliche Prägung auf. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die o.g. Ziele des Einzelhandelskonzeptes umgesetzt und entsprechend zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden. Ansiedlungsperspektiven für zentrenrelevanten Einzelhandel sollen nur ausnahmsweise in Verbindung mit Gewerbebetrieben in Form des sogenannten Handwerkerprivilegs bestehen, soweit

- die Verkaufsfläche dem Hauptgewerbebetrieb räumlich untergeordnet ist und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen.

Im Plangebiet in Einzelfällen in untergeordnetem Umfang vorhandene Einzelhandelsnutzungen haben Bestandsschutz. Dieser erstreckt sich auf die ausgeübte Nutzung sowie auf Änderungen und Erweiterungen, die zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit erforderlich sind.

Für das Grundstück Archimedesstraße / Gütersloher Straße war die Baugenehmigung für einen Lebensmitteldiscountmarkt mit Nahversorgungsfunktion zu erteilen – dies auch im Hinblick auf die Vermeidung von möglicherweise entstehenden Entschädigungsansprüchen. Mit den

Baumaßnahmen wurde bisher nicht begonnen, es ist aber nicht auszuschließen, dass von der Baugenehmigung Gebrauch gemacht wird. Es handelt sich um die Verlagerung von einem in der unmittelbaren Nachbarschaft aufgegebenen Standort. Das Vorhaben macht deutlich, dass für den Bereich ein Ansiedlungsdruck nicht erwünschter Einzelhandelsnutzungen gegeben ist. Deshalb soll mit dem Bebauungsplan entgegengesteuert werden, um auch für die Zukunft derartige Entwicklungen sicher verhindern zu können.

Auf der Grundlage des § 9 (2a) BauGB erstreckt sich der Regelinhalt des Bebauungsplanes nur auf die Steuerung des Einzelhandels. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet. Die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b (Natura 2000-Gebiete) werden nicht beeinträchtigt. Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB gegeben. Auf die frühzeitigen Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und die Umweltprüfung und der Umweltbericht kann verzichtet werden. Die Umweltbelange sind in der Begründung zum Bebauungsplan zu behandeln. Negative Umweltbelange sind nicht zu erwarten, weil der neu aufzustellende Bebauungsplan keine zusätzlichen Baurechte gegenüber dem geltenden Zulässigkeitsmaßstab schafft.