

<b>C</b>	<b>Bebauungsplan Nr. I/St 4.3 „Gewerbegebiet an der Lämershager Straße“, 2. Änderung</b>  <b>Begründung</b>  <b>Stand: Entwurf</b>
----------	--

## **Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 4.3 „Gewerbegebiet an der Lämershagener Straße“**

### **Anlass der Planung / Verfahren**

Das durch den Rat der Stadt Bielefeld am 10.09.2009 einstimmig beschlossene gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) bildet in der Stadt Bielefeld eine unverzichtbare Grundlage für die Beurteilung und Abwägung von Einzelhandelsvorhaben bzw. zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept sollen angesichts der in Bielefeld vorhandenen Gewerbegebiete mit Einzelhandelsbesatz und deren räumlicher Verteilung in Zukunft Einzelhandelsnutzungen für Gewerbegebiete ohne Einzelhandelsvorprägung ausgeschlossen werden, da sonst ggf. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt.

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.

### **Verfahren**

Änderungsbeschluss	BV-Sennestadt	15.04.2010
	Stadtentwicklungsausschuss	27.04.2010

### **Bestandssituation**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. I/St 4.3 „Gewerbegebiet an der Lämershagener Straße“ liegt im Nordwesten der Sennestadt und grenzt direkt an die Bundesautobahn A 2. Bei der Planung der Sennestadt in den 50er und 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts wurde dieses Gewerbegebiet bewusst an die Autobahn gelegt, um für die zukünftigen Bewohner der Sennestadt Arbeitsplätze in günstiger Entfernung zu schaffen und die Abstandsflächen zur Autobahn städtebaulich sinnvoll zu nutzen.

Im Bebauungsplan Nr. I/St 4.3 „Gewerbegebiet an der Lämershagener Straße“ waren in der Ursprungsfassung vom 16.04.1976 keine Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels enthalten. Auf einem Grundstück an der Senefelder Straße wurde daher ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb genehmigt. Als Folge der Veränderungen im Einzelhandelssektor, Zunahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit Auswirkungen auf die vorhandenen Zentren, erfolgte eine Änderung der Baunutzungsverordnung. In einem Änderungsverfahren wurde 1989 die Anpassung an die damals aktuelle Baunutzungsverordnung beschlossen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11(3) BauNVO waren somit in den Gewerbegebieten nicht mehr zulässig, wenn negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu vermuten waren.

Da der bestehende Einzelhandelsbetrieb Bestandsschutz hatte, wurde Mitte der 90er Jahre, nachdem Änderungswünsche Seitens des Eigentümers an die Stadt herangetragen wurden, für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. I/St 4.5 „Gewerbegebiete / Sonstige Sondergebiete Boschstraße“ aufgestellt. Die vorh. Einzelhandelsnutzung wurde als Sondergebiet mit genau definierten Verkaufsflächen überplant. Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 4.3, die nicht durch den Bebauungsplan Nr. I/St 4.5 überplant wurden, sollte die Verwaltung im Rahmen eines noch durchzuführenden Änderungsverfahrens detaillierte Festsetzungen zu den Einzelhandelsnutzungen fassen.

Der Bereich zwischen der Autobahn A 2, dem Senner Hellweg, der Lämershagener Straße und der Paderbornerstraße ist geprägt durch gewerbliche Nutzungen und verschiedene Autohändler sowie einen Getränkemarkt, der aktuell dem im Sondergebiet vorhandenen Einzelhandel zugeordnet ist.

Da in den vergangenen Jahren bei einigen Betrieben Veränderungen eintraten, sind einige Grundstücke am Markt.

## **Planungsziel**

Durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 4.3 „Gewerbegebiet an der Lämershagener Straße“ soll bauplanungsrechtlich sichergestellt werden, dass die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiete entsprechend der Festsetzung solchen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben, die auf Standorte in diesen Baugebieten angewiesen sind. Nutzungsarten, die geeignet sind, den bisherigen Charakter des Stadtteils Sennestadt negativ zu beeinflussen, sollen dagegen ausgeschlossen werden.

Die detaillierte Auflistung der in den Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen dient der besseren Lesbarkeit und Transparenz der Festsetzungen. Die alte Festsetzung - Gewerbegebiet – nahm Bezug auf die Baunutzungsverordnung, da aber die einzelnen Nutzungen nicht aufgeführt waren, war immer ein Blick in den entsprechenden Paragraphen erforderlich.

Gleichzeitig erfolgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 4.3 „Gewerbegebiet an der Lämershagener Straße“ eine Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 22.04.1993.

Um den Vorgaben des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gerecht zu werden, ist vorgesehen, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandel als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art bis auf wenige Ausnahmen auszuschließen. Darüber hinaus werden Vergnügungsstätten, die ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässig sind, in den ausgewiesenen Gewerbegebieten nicht zugelassen, um der gewerblichen Nutzung Vorrang einzuräumen.

Tankstellen sind auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III nicht zulässig. Die vorhandene Tankstelle auf dem Grundstück Industriestraße hat Bestandschutz. Diese Vorgehensweise wurde schon in dem Bebauungsplan Nr. I/St 4.5, der eingebettet ist in den Bebauungsplan Nr. I/St 4.3, angewendet.

## **Belange der Wirtschaft**

Der Bereich zwischen Autobahn A 2 und der Lämershagener Straße eignet sich gut für die unterschiedlichsten gewerblichen Nutzungen.

Vor diesem Hintergrund soll der gewerblichen Nutzung eindeutig Vorrang eingeräumt werden.

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. Da diese Einzelhandelsnutzungen in Verbindung mit überwiegend gewerblicher Nutzung stehen und keine zentrenrelevanten Sortimente Gegenstand des Handels sind, werden ihnen keine negativen Auswirkungen auf die im Einzelhandel- und Zentrenkonzept beschriebenen Versorgungsbereiche unterstellt. Der vorhandene Getränkemarkt genießt auf Grund seiner Genehmigung passiven Bestandschutz.

Die Beibehaltung der ausgewiesenen Gewerbegebiete im B-Plan ist angesichts der Lage an der Lämershagener Straße und der vorhandenen Erschließung zweckmäßig. Sie entspricht auch der Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan, damit ist das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

**Belange der Umwelt**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 4.3 „Gewerbegebiet an der Lämershagener Straße“ werden keine Belange der Umwelt berührt, da es sich hier ausschließlich um eine Änderung der textlichen Festsetzungen handelt. Die Grundstruktur der planerischen Zielvorgaben auf Grund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bezüglich der baulichen Ausnutzung bleibt unverändert.

Bielefeld, Januar 2011