

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Dornberg

3. vereinfachte Änderung

Bebauungsplan Nr. II/ G 1

„Gewerbegebiet südlich der Schildescher Straße“ (heute Babenhauser Str.)

Teil B

Bebauungsplan - Entwurf

Begründung

Begründung

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/ G 1

„Gewerbegebiet südlich der Schildescher Straße“ (heute Babenhauser Str.)

für das Gebiet beiderseits der Straße Auf dm Esch
- Stadtbezirk Dornberg -

Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss

1. Allgemeines / Verfahren

Die 3. Änderung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. II/ G 1 ist am 24.05.1968 rechtsverbindlich geworden und setzt für seinen Geltungsbereich Gewerbegebiete fest.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977. Hiernach sind Einzelhandelsbetriebe gemäß Vermutungsregel bis zu einer Geschossfläche von 1.500 m² zulässig.

Nach § 1 (5) i. V. m. § 11 (3) BauNVO sind in den ausgewiesenen Gewerbegebieten Bau-, Garten-, Möbel- und ähnliche Märkte auch mit mehr als 1500 qm Geschossfläche als Ausnahme zulässig, soweit die Eigenart des Gebietes gewahrt bleibt.

Ziel der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Vorhaltung des Plangebietes für das produzierende und artverwandte Gewerbe, welches auf Standorte in diesen Baugebieten angewiesen ist. Damit verbunden ist das Ziel der Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet entsprechend der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld.

Den Aufstellungs- und Änderungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes II/ G 1 „Gewerbegebiet südlich der Schildescher Straße“ (heute Babenhauser Str.) fasste der Stadtentwicklungsausschuss am 27.04.2010 nach vorheriger Beratung der Bezirksvertretung Dornberg am 15.04.2010.

Da die Grundzüge der Planung durch die beabsichtigte 3. Änderung nicht berührt, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden und die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ebenfalls nicht beeinträchtigt werden, soll das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Somit soll auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Die Beteiligungsverfahren sollen gemäß § 13 (2) BauGB im Zuge der Offenlegung des Entwurfes zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes erfolgen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB im vereinfachten Verfahren abgesehen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes und der näheren Umgebung

Das ca. 14,9 ha große Plangebiet südlich der Babenhauser Straße weist eine Nutzungsstruktur auf, die durch verschiedene kleine und mittelgroße Gewerbe- und Handwerksbetriebe geprägt ist (z. B. KFZ-Betrieb, Lackiererei, Druckerei, Tischlerei, Dachdecker, Metallverarbeitende Betriebe). Darüber hinaus sind vereinzelt Büro- und Lagernutzungen, jedoch keine Einzelhandelsnutzungen angesiedelt. Weiterhin sind im Umfeld der Babenhauser Straße vereinzelt Wohnnutzungen vorhanden (Altbestand), verschiedene Grundstücke im Plangebiet sind bislang unbebaut.

Außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - befinden sich nordwestlich und nordöstlich weitere Gewerbegebiete, die ebenfalls überwiegend von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe genutzt werden. Südöstlich grenzt freie Landschaft an das Plangebiet an. Auch südwestlich befinden sich vor allem Freiflächen, entlang der Babenhauser Straße jedoch auch einige Wohnhäuser. Nördlich der Babenhauser Straße befindet sich gegenüber der Einmündung der Straße Auf dem Esch ein Gärtnereibetrieb. Einzelhandelsnutzungen sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht bzw. nur sehr untergeordnet – im Zusammenhang mit dem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb – vorhanden.

3. Planungsvorgaben / bisherige Flächenausweisung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/ G 1 ausschließlich gewerbliche Bauflächen dar.

Der Bebauungsplan ist seit 1968 rechtsverbindlich. Eine 1. Änderung für den Bereich westlich der Straße Auf dem Esch trat 1972 in Kraft. Durch die 2. Änderung von 1982 wurde der gesamte Bebauungsplan Nr. II/G 1 an die Bau NVO von 1977 angepasst.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/ G 1 sind Gewerbegebiete nach § 8 Bau NVO festgesetzt.

Zulässig sind hier:

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

4. Planungsgrundsätze und Abwägung

Durch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet für das produzierende und artverwandte Gewerbe vorgehalten wird, welches auf Standorte in diesen Baugebieten angewiesen ist. Damit verbunden ist das Ziel der Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet.

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.

Dieses zeigt Entwicklungsperspektiven für zentrenrelevanten Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet auf. Laut der Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung sollen darüber hinaus auch Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente (groß- und kleinflächig) räumlich gelenkt werden. Hierfür sind neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehende Agglomerationen (Sonderstandorte) nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote vorgesehen.

Laut Konzept verfügt die Stadt Bielefeld über eine vergleichbar hohe Anzahl von Sonderstandorten im Stadtgebiet. Daher wird nicht die Notwendigkeit gesehen, neue Sonderstandorte zu entwickeln bzw. planungsrechtlich vorzubereiten.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandel aus dem Gewerbegebiet soll auch verhindert werden, dass die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden.

Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten sollen nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben in Form des sogenannten Handwerkerprivilegs bzw. als Kfz- und Motorradhandel erfolgen (Ausnahmeregelung). Durch den sonstigen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen sollen Entwicklungen auf die nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgesehenen Standorte gelenkt werden.

Der Geltungsbereich des seit 1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes II/ G 1 „Gewerbegebiet südlich der Schildescher Straße“ (heute Babenhauser Str.) liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches des Stadtbezirkes Dornberg. Das Gebiet ist entsprechend der Bebauungsplan-Festsetzungen eindeutig gewerblich geprägt; Einzelhandelsnutzungen (mit Verkauf an Endverbraucher) sind hier nicht vorhanden.

Auf der Rechtsgrundlage des wirksamen Bebauungsplanes in Verbindung mit der danach anzuwendenden Bau NVO von 1977 sind Einzelhandelsbetriebe aber bis zu einer Geschossfläche von 1.500 m² gemäß Vermutungsregel des § 11 (3) BauNVO im Plangebiet zulässig. Ebenso sind Vergnügungsstätten als „Gewerbebetrieb aller Art“ allgemein zulässig. Diese Nutzungen stehen jedoch den heutigen Planungszielen für ein solches Gebiet entgegen.

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. II/ G 1 durch die 3. vereinfachte Änderung an die Regelungen der Bau NVO von 1990 anzupassen.

Zur Sicherung der vorhandenen Nutzungsstruktur sollen auf der Grundlage der im Gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargelegten Planungsziele Einzelhandelsnutzungen in den ausgewiesenen Gewerbegebieten generell ausgeschlossen werden.

Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten sollen nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben in Form des sogenannten Handwerkerprivilegs bzw. als Kfz- und Motorradhandel erfolgen. Diese Betriebe sollen als Ausnahme zulässig sein um den ansässigen Gewerbebetrieben somit die Möglichkeit zu eröffnen, selbst produzierte oder zumindest verarbeitete Waren in gewissem Umfang an Endverbraucher zu veräußern.

Vergnügungsstätten, die nach § 8 (3) BauNVO als Ausnahme zugelassen werden können, sollen in den Gewerbegebieten ebenfalls generell ausgeschlossen werden, um die städtebaulich gewünschte Vorhaltung der Bauflächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe nicht einzuschränken.

Einzelheiten sind den textlichen Festsetzungen zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Betriebliche Einschränkungen für ansässige Gewerbebetriebe sind durch die 3. vereinfachte Änderung nicht erkennbar.

5. Belange des Orts- und Landschaftsbildes, des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Da die 3. vereinfachte Änderung nur die Anpassung an die aktuelle Bau NVO und die vorgesehenen Nutzungseinschränkungen für die ausgewiesenen Gewerbegebiete beinhaltet, werden die Grundzüge der Planung des seit 1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.

II/ G 1 hierdurch nicht berührt. Veränderungen hinsichtlich der zulässigen Verdichtung und Bauungsstruktur werden nicht begründet. Eine Ausweitung der Baugebiete auf bislang nicht bebaubare Bereiche erfolgt nicht. Es sind mit der 3. vereinfachten Änderung keine erheblichen Umwelteinwirkungen verbunden, die nach § 2 (4) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Auswirkungen auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes, des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gegenüber der bisher rechtskräftigen Planung durch die 3. vereinfachte Änderung nicht zu erwarten.

6. Kosten

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten.