

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	22.09.2011	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	27.09.2011	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	06.10.2011	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 -
Beschluss über Stellungnahmen zum Entwurf
Satzungsbeschluss

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

Aufstellungsbeschluss / Entwurfsbeschluss: BV Brackwede 13.01.2011, TOP 10, ö, StEA 25.01.2011, TOP 15.1, ö, Drucks.Nr. 1565

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahme der Öffentlichkeit zu Punkt 1 wird gemäß Vorlage nicht berücksichtigt.
2. Die Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld GmbH zu Punkt 2 wird gemäß Vorlage nicht berücksichtigt.
3. Der Bebauungsplan Nr. I / B 71 „Gewerbegebiet Westliche Archimedesstraße“ für das Gebiet Gütersloher Straße, Straße Südring, Straße Im Brocke, Westliche Archimedesstraße wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.

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:

Bisheriges Verfahren

Den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss zur Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. I / B 71 „Gewerbegebiet Westliche Archimedesstraße“ fasste der Stadtentwicklungsausschuss am 25.01.2011 nach vorheriger Beratung der Bezirksvertretung Brackwede am 20.01.2011. Es wurde beschlossen, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB i. V. m. § 9 (2a) BauGB durchzuführen und den Entwurf öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Stellungnahmen

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I / B 71 „Gewerbegebiet Westliche Archimedesstraße“ hat mit Text und Begründung vom 04.03. – 04.04.2011 öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte parallel vom 10.03. – 21.04.2011.

In diesem Rahmen wurde seitens der Öffentlichkeit (Gewerbetreibender im Plangebiet) und den Stadtwerken Bielefeld GmbH eine Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf abgegeben.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich gegenüber dem Entwurf jedoch keine geänderten Festsetzungen. Lediglich die Begründung wurde in einzelnen Punkten geringfügig redaktionell angepasst bzw. zur Klarstellung präzisiert. Hierdurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen sind zusammen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung auf den Seiten 5-6 wiedergegeben.

Planungsziele

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 71 „Gewerbegebiet Westliche Archimedesstraße“ ist erforderlich, um 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 bisher um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne § 34 (2) BauGB, der als Gewerbegebiet geprägt ist. Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. I / B 71 gem. § 9 (2a) BauGB werden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

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

<u>Inhaltsangabe</u>	Seite
-----------------------------	--------------

Begründung zum Beschlussvorschlag	2
-----------------------------------	---

Teil A

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. I / B 71 „Gewerbegebiet Westliche Archimedesstraße“

Bebauungsplan – Entwurf (Geltungsbereich)	4
--	---

Hinweis:

Da die textlichen Festsetzungen der Entwurfsfassung mit denen der Satzungsfassung identisch sind, werden die textlichen Festsetzungen dieser Beschlussvorlage nur einmal beigefügt. Gleiches gilt für Übersichts-, Abgrenzungs- und Bestandsplan – s. Teil B –

Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf	5-6
---	-----

Teil B

Bebauungsplan Nr. I / B 71 „Gewerbegebiet Westliche Archimedesstraße“ – Satzung

Übersichtsplan	7
----------------	---

Abgrenzungsplan	8
-----------------	---

Bestandsplan	9
--------------	---

Planzeichenerklärung Bestandsplan	10
-----------------------------------	----

Bebauungsplan (Geltungsbereich)	11
---------------------------------	----

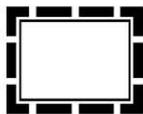
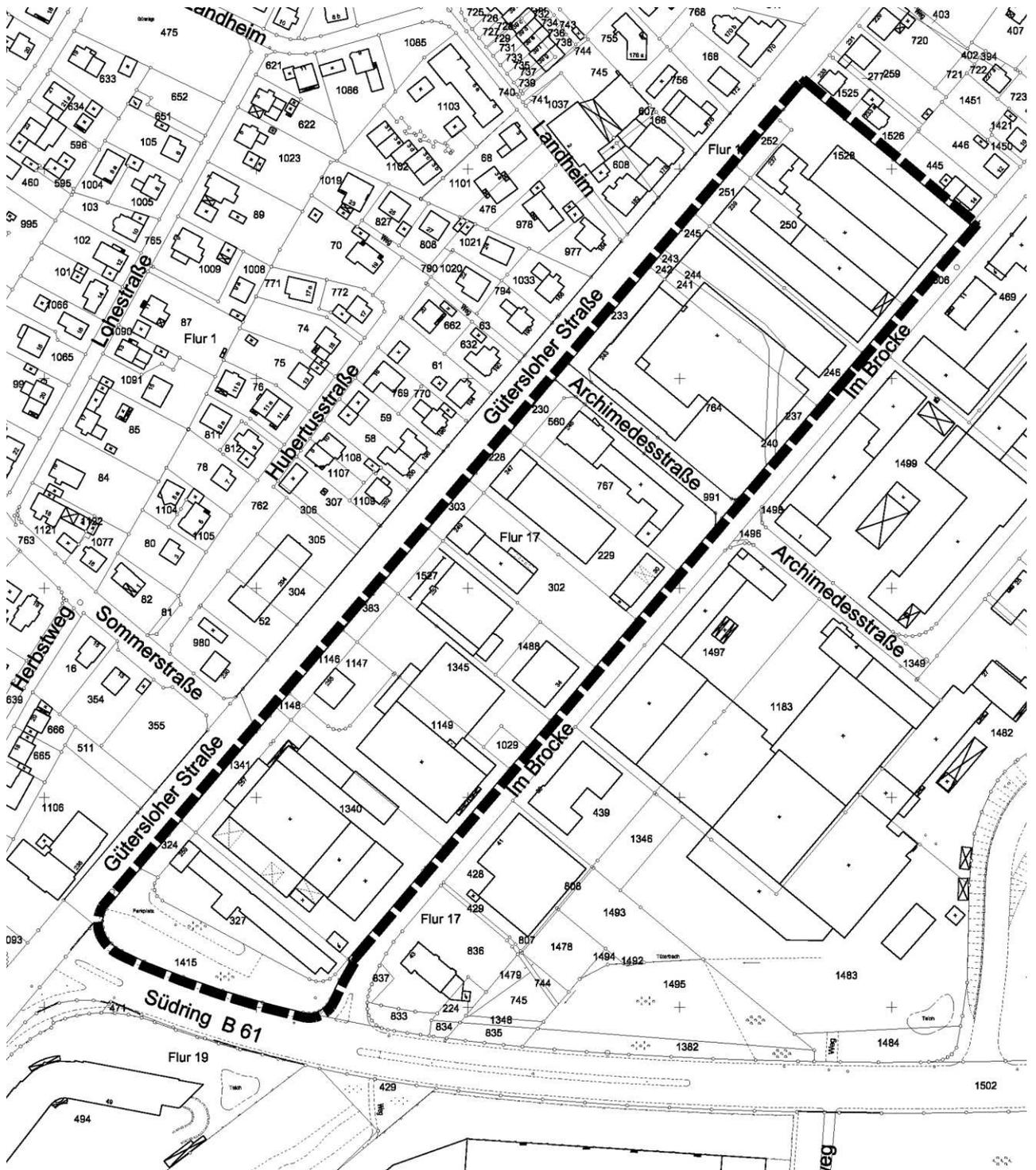
Angabe der Rechtsgrundlagen	12
-----------------------------	----

Textliche Festsetzung	12-14
-----------------------	-------

Begründung	15-16
------------	-------

Teil A

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. I / B 71 „Gewerbegebiet Westliche Archimedesstraße“ Entwurf - ohne Maßstab -



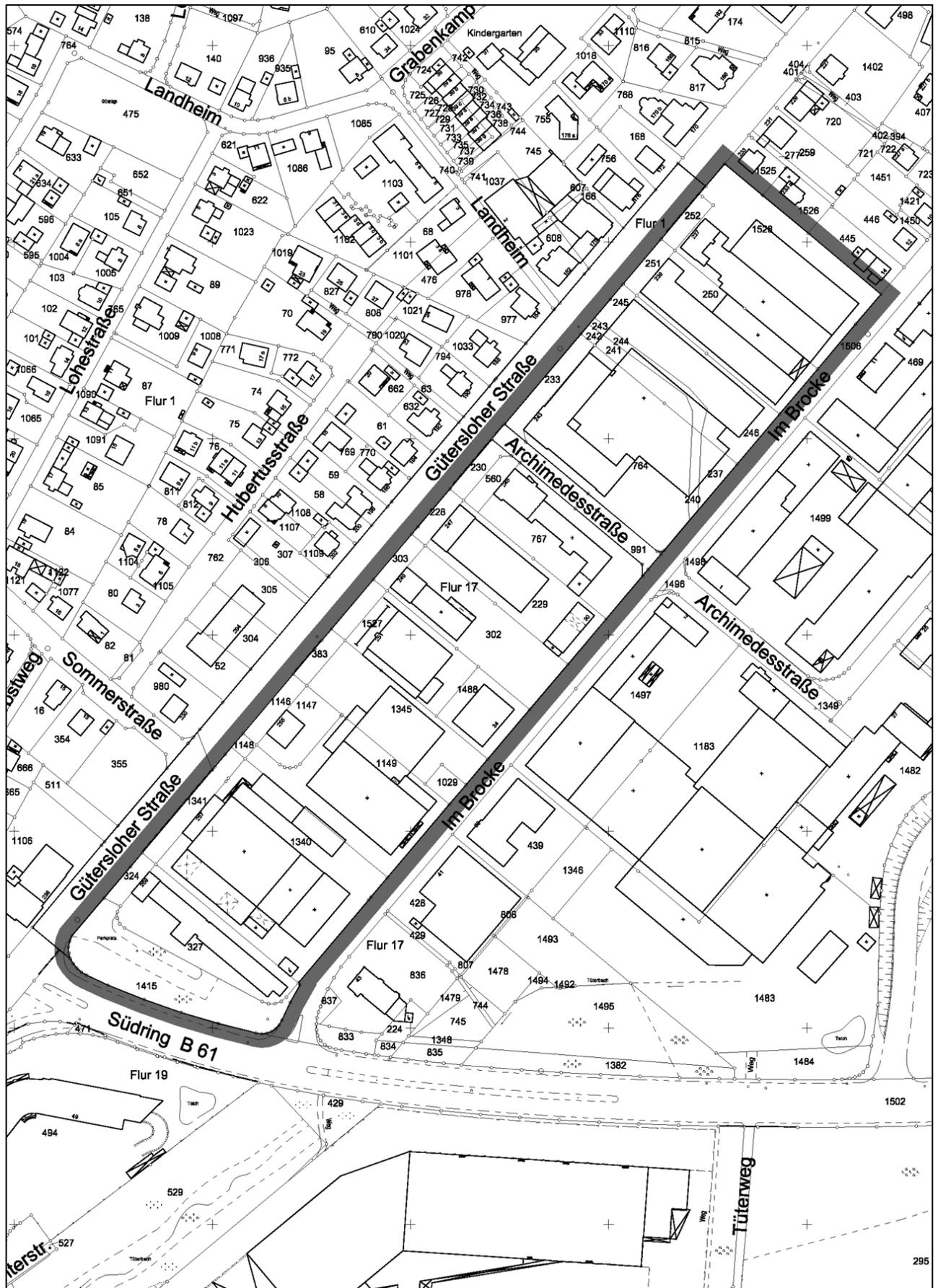
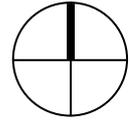
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stellungnahmen zur Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. I / B 71 „Gewerbegebiet Westliche Archimedesstraße“			
Es wird von	lfd. Nr.	zu Festsetzungen gemäß § 9 BauGB folgendes vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag):
Öffentlichkeit	1	<p>Durch die Bauleitplanung würden die Eigentumsrechte des Unternehmens nicht angemessen und hinreichend berücksichtigt. Der Bebauungsplan hielte einer Überprüfung im Normenkontrollverfahren nicht Stand.</p> <p>Zwar dürfe die Gemeinde eine planerische Konzeption für die städtebauliche Entwicklung vorgeben; dies müsse jedoch i. S. des § 1 (3) BauGB <u>erforderlich</u> sein und gelte für jede einzelne Festsetzung. Die getroffene Begründung mit Verweis auf das Zentrenkonzept ohne Betrachtung der spezifischen Einzelheiten rechtfertige nicht den „Totalausschluss“ von (zentrenrelevantem) Einzelhandel, da dies über die Vorgaben des Zentrenkonzeptes hinaus gehe. Die Festsetzung sei daher nicht i. S. des § 1(3) BauGB erforderlich.</p> <p>Auch sei die Annahme nicht nachvollziehbar, dass der beantragte Lebensmitteldiscounter einen “Ansiedlungsdruck nicht erwünschter Einzelhandelsnutzungen“ im Plangebiet begründe. Hier handele es sich lediglich um eine Standortverlagerung aus unmittelbarer Nachbarschaft; somit sei die v. g. Schlussfolgerung nicht gerechtfertigt.</p>	<p>Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltenen allgemeinen Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet formulieren grundsätzlich den Ausschluss von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment in Gewerbe- und Industriegebieten, sehen jedoch mögliche Ausnahmen von diesem Grundsatz vor (u. a. für Fabrikverkauf und das sog. „Handwerkerprivileg“). Die planungsrechtliche Umsetzung dieser Grundsätze erfolgt einzelfallbezogen über die Bauleitplanung.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. I / B 71 sieht entsprechend bei einem allgemeinen Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel Ausnahmeregelungen für Einzelhandelsbetriebe in Form des Handwerkerprivilegs vor. Damit werden die aus der Analyse der Einzelhandelsstruktur des Stadtbezirks Brackwede abgeleiteten Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk umgesetzt. Diese sehen u. a. vor, zur Funktionserhaltung dieser Zentren den Anteil des zentrenrelevanten Angebotes außerhalb zentraler Lagen (insbesondere in den gewerblichen Lagen) zu steuern.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird im Einzelnen dargelegt, welche zentralen Versorgungsbereiche durch weitere Einzelhandelsansiedlungen im Planbereich negativ betroffen wären, und zwar die Bereiche Hauptstraße, Quelle und Ummeln.</p> <p>Insofern wird auf die spezifische Situation im Plangebiet und auf mögliche Auswirkungen auf betroffene Versorgungsbereiche sehr wohl Bezug genommen.</p> <p>Die städtebauliche Erforderlichkeit der Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB ist somit zur Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gegeben.</p>

Es wird von	lfd. Nr.	zu Festsetzungen gemäß § 9 BauGB folgendes vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag):
Fortsetzung Öffentlichkeit	1		<p>Weitere Ausnahmeregelungen des Bebauungsplanes sind unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und der vorhandenen Nutzungsstruktur (vgl. Bestandsplan) nicht vorgesehen.</p> <p>Auch wenn es sich bei der jüngsten Errichtung eines Lebensmitteldiscounters im Plangebiet um eine Standortverlagerung eines im Umfeld bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebes handelt, so zeigt doch diese Entwicklung, wie auch weitere Anfragen zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet, dass der Bereich für solche Nutzungen interessant ist.</p> <p>Vor dem Hintergrund der dargelegten stadtplanerischen Zielsetzungen besteht bei den vorliegenden Standortvoraussetzungen somit ein Planungserfordernis um zukünftig derartigen Entwicklungen entgegen wirken zu können (s. auch Begründung).</p> <p>Die Stellungnahme wird <u>nicht berücksichtigt</u>.</p>
Stadtwerke Bielefeld	2	Es wird die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers im Bereich vor dem Gebäude Gütersloher Straße 259 gewünscht.	<p>Das Planungserfordernis für diesen Bebauungsplan wird hier lediglich vor dem Hintergrund der Steuerung von Einzelhandelsnutzungen gesehen. Außer den diesbezüglichen textlichen Festsetzungen i. S. des § 9 (2a) BauGB sind weder Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen noch zu den örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.</p> <p>Ein Regelungsbedarf für die planungsrechtliche Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird in diesem Verfahren daher nicht gesehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird <u>nicht berücksichtigt</u>.</p>

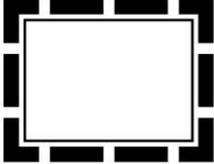
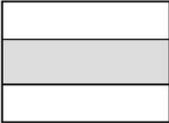
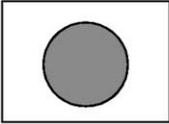
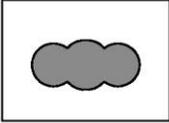
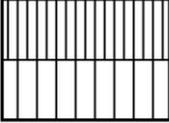
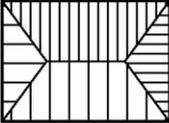
Bebauungsplan Nr. I / B 71 „Gewerbegebiet Westliche Archimedesstraße“

Abgrenzungsplan
- ohne Maßstab -

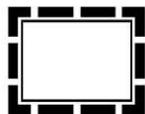
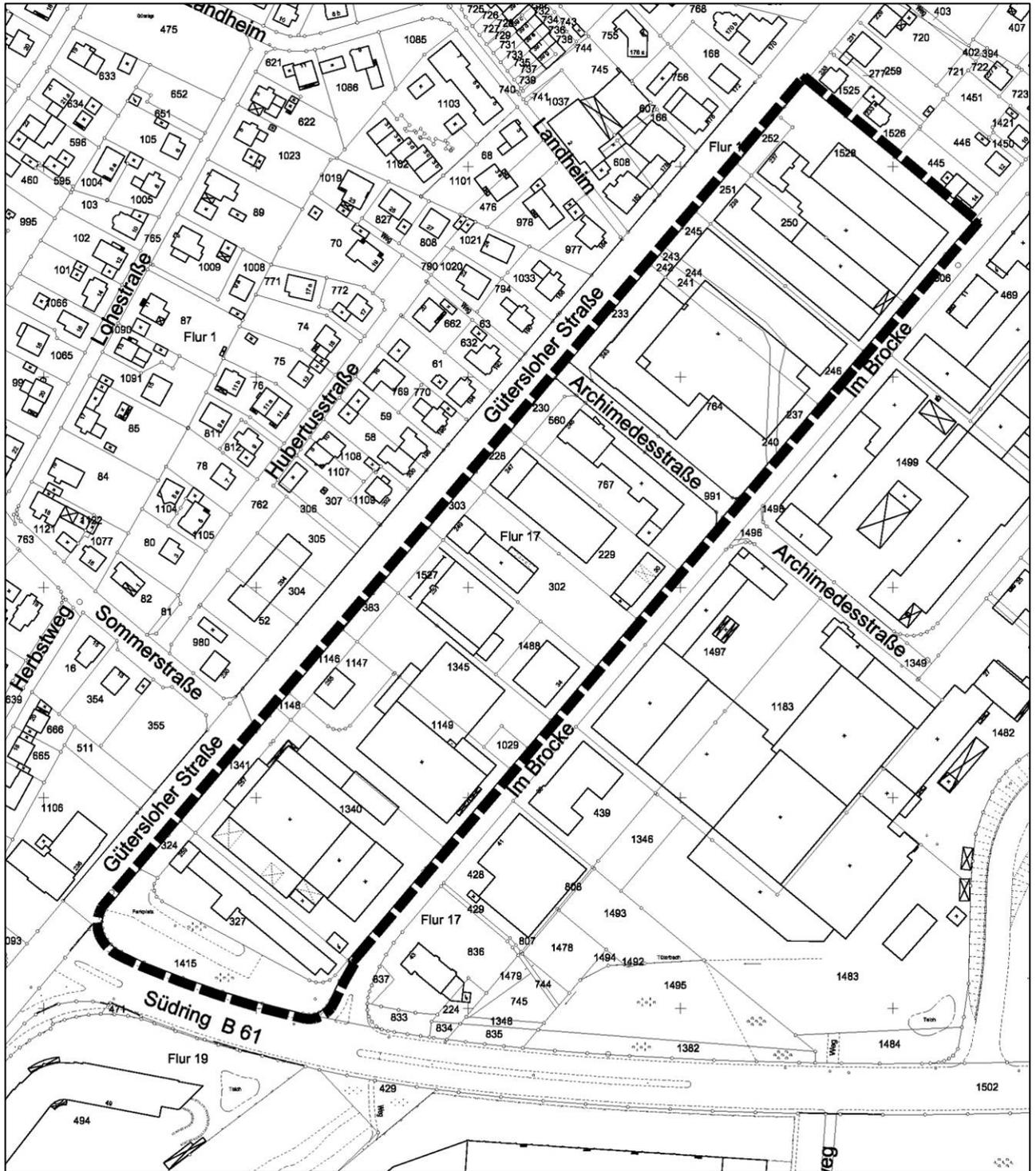


Bebauungsplan Nr. I / B 71 „Gewerbegebiet Westliche Archimedesstraße“

Planzeichenerklärung Bestandsplan

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	öffentliche Verkehrsfläche
	vorhandener nicht eingemessener Baum
	vorhandene nicht eingemessene Baumgruppe, Sträucher
	Satteldach (Dachneigung ca. 5 - 30°)
	Walmdach
	Flachdach

**Bebauungsplan Nr. I / B 71 „Gewerbegebiet Westliche Archimedesstraße“
Satzung -ohne Maßstab-**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bebauungsplan Nr. I / B 71 „Gewerbegebiet Westliche Archimedesstraße“ – Satzung

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 22.07.2011(BGBl. I S. 1509);

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (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 24.05.2011 (GV. NRW S. 272);

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 Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 271).

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 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 Gewerbegebiet (GE) 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 Kategorie 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 Nr. 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.

Somit werden die Belange bestehender Einzelhandelsnutzungen gewürdigt.

Für das Grundstück Archimedesstraße / Gütersloher Straße war im Mai 2010 die Baugenehmigung für einen (nicht großflächigen) Lebensmitteldiscountmarkt mit Nahversorgungsfunktion zu erteilen – dies auch im Hinblick auf die Vermeidung von möglicherweise entstehenden Entschädigungsansprüchen. Inzwischen wurde dieser Verbrauchermarkt errichtet und in Betrieb genommen. Er genießt ebenfalls Bestandsschutz.

Es handelt sich um die Verlagerung von einem in der Nachbarschaft aufgegebenen Standort.

Die Errichtung dieses Discounters macht deutlich, dass für den Bereich ein „Ansiedlungsdruck“ nicht erwünschter Einzelhandelsnutzungen gegeben ist.

Die Lage an einer Hauptverkehrsstraße (gute Erreichbarkeit/Erweiterung des Einzugsbereiches), die Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen (Nahversorgung) und die prägende gewerbliche Nutzungsstruktur (Grundstücksgrößen, -preise) begünstigen die Standortwahl gerade auch für Einzelhandelsunternehmen. Es ist daher nach wie vor davon auszugehen, dass das Plangebiet für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen interessant ist.

Vor dem Hintergrund der dieser Entwicklung entgegenstehenden Ziele des Einzelhandelskonzeptes soll deshalb mit diesem einfachen Bebauungsplan entgegengesteuert werden, um 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 wurde verzichtet. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, weil der neu aufzustellende Bebauungsplan keine zusätzlichen Baurechte gegenüber dem geltenden Zulässigkeitsmaßstab schafft.