



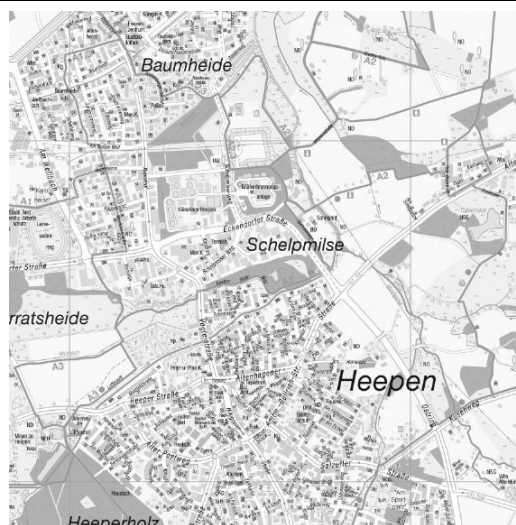
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Bebauungsplan Nr. III/H 7

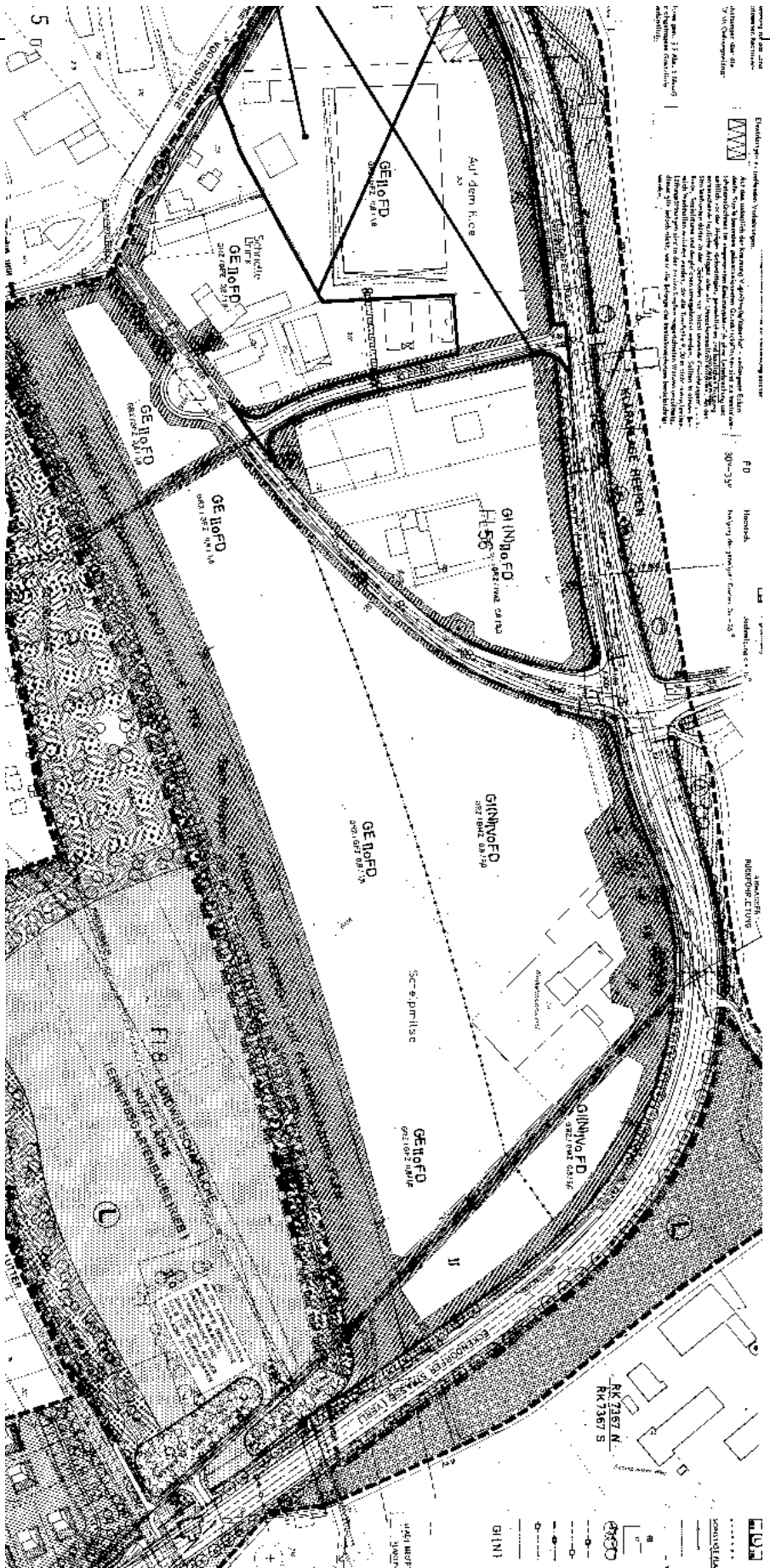
„Auf dem Klee“

1. Änderung



Lage im Stadtbezirk, o.M

Anlage 1: rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/H 7 „Auf dem Klee“ (o. Maßstab)



Anlage 2: Übersichtsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/H 7 (o. M.)



Anlage 3: Bestandsplan (Stand: Juni 2011, o. Maßstab)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Bebauungsplanänderung

Hauptnutzung



Gewerbliche Anlagen



Gewerbliche Anlagen mit Handel, Verkauf und/oder Ausstellung



Wohnen



Anlagen für kirchliche, kulturelle und/ oder sportliche Zwecke



Versorgungsanlagen (z.B. Trafo)



Leerstand

I-II

Angabe der Geschosse

Lager

Nutzungsart/ Betriebsbeschreibung



Öffentliche Verkehrsfläche



nicht bebaute Grundstücksfläche

Signaturen der Katastergrundlage



Gebäude mit Hausnummer



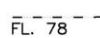
Überdachung oder Balkon



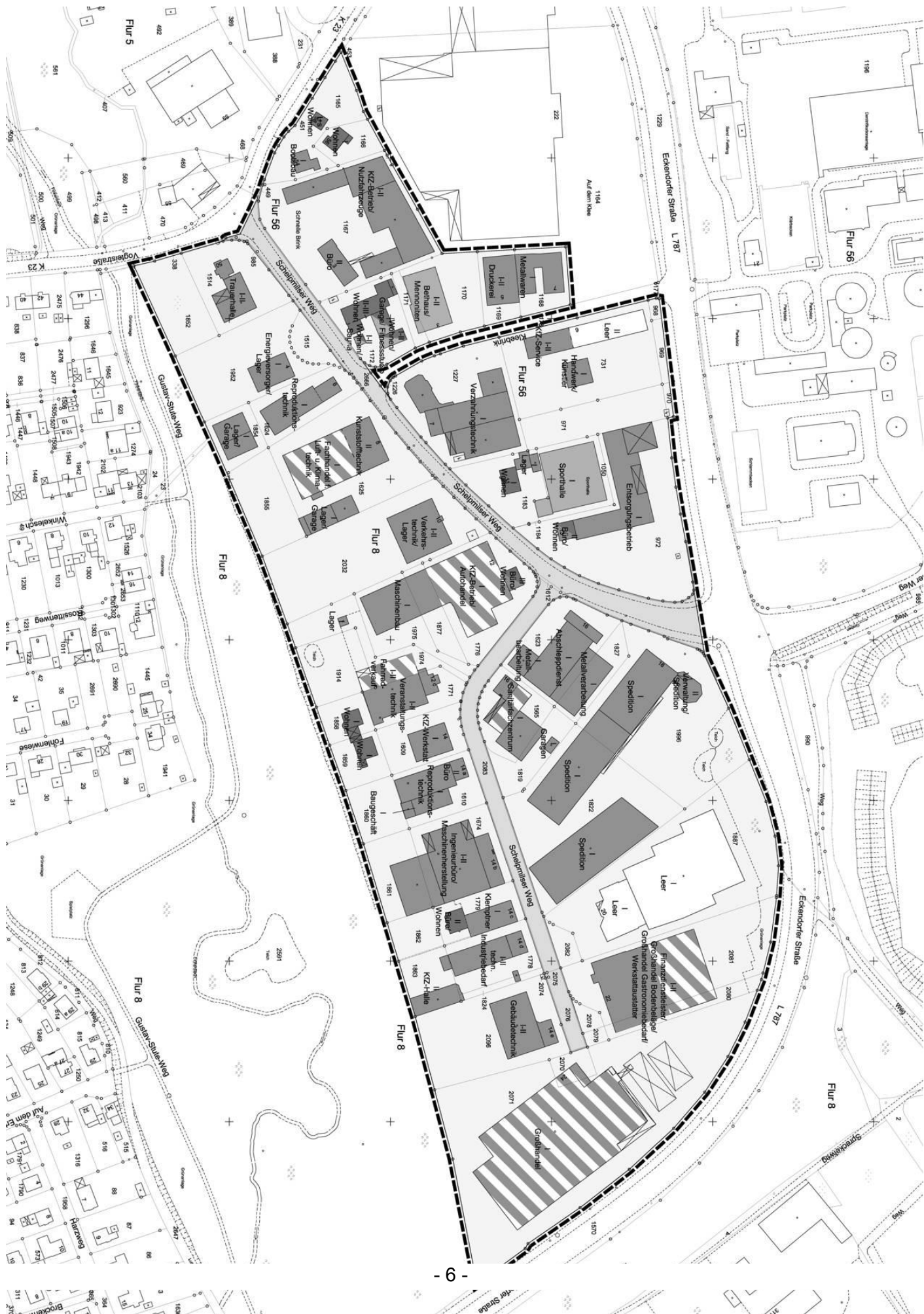
Nebenanlage, Garage



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



Flurgrenze und Flurnummer



Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (1979)

Rechtsgrundlagen:

§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256).

§ 4 der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 1970 (GV. NW 1970, S. 299) in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. Januar 1970 (GV. NW 1970, S. 96).

Soweit im Nutzungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO in der Fassung vom 15.9.1977 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gem. § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden hem. § 101 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

GE

Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 + 2 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- 1.) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

GI (N)

Industriegebiet gem. § 9 Abs. 1 BauNVO mit Nutzungsbeschränkungen (Gliederung) gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind:

Webereien, Maschinenfabriken, Getränkeabfüllanlagen, Zeitungsspeditionen, Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe, Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen und Transportbetriebe, Lagereien, Autohöfe, Betriebshöfe der Müllabfuhr, Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen, Großkühlhäuser, Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten und artverwandte Betriebe

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- 1.) Andere Betriebsarten, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Immissionsschutz in den benachbarten Wohngebieten gewahrt wird.

- 2.) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 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);

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) – (19) 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.

Mit der 1. Änderung in Kraft tretende vollständige Textliche Festsetzungen für GE und GI (aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommener Festsetzungen= kursiv):

GE

Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 + 2 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 und § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

1.) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 8 Abs. 3 Nr.2 BauNVO) und Vergnügungsstätten (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind unzulässig.

In dem Gewerbegebiet 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 Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt.

Nach § 1 Abs. 10 BauNVO sind für die bestehenden gewerblichen Nutzungen mit Ausstellungs- und Verkaufsräumen (Schelpmilser Weg

8, 12c, 16a und 22) Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig.

GI (N)

Industriegebiet gem. § 9 Abs. 1 BauNVO mit Nutzungsbeschränkungen (Gliederung) gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind:

Webereien, Maschinenfabriken, Getränkeabfüllanlagen, Zeitungsspeditionen, Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe, Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen und Transportbetriebe, Lagereien, Autohöfe, Betriebshöfe der Müllabfuhr, Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen, Großkühlhäuser, Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten und artverwandte Betriebe

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

1.) Andere Betriebsarten, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Immissionsschutz in den benachbarten Wohngebieten gewahrt wird.

2.) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

In den ausgewiesenen Gewerbegebieten 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 Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt.

Nach § 1 Abs. 10 BauNVO sind für die bestehenden gewerblichen Nutzungen mit Ausstellungs- und Verkaufsräumen (Schelpmilser Weg 24) Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	9
1.1	Ausgangssituation, Planerfordernis	9
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	9
1.3	Ziele und Zwecke der Planung	10
1.4	Planungsvorgaben, Plangrundlagen	10
2.	Erläuterung der Festsetzungen	11
3.	Flächenbilanz	12
4.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	12
4.1	Siedlungsentwicklung	12
4.2	Verkehrliche Belange/ Erschließung	12
4.3.	Belange der Wirtschaft/ Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur	12
4.4	Belange der Umwelt/ Belange von Boden, Natur und Landschaft	13
4.5	Denkmalschutz/ Denkmalpflege	13
4.6	Ver- und Entsorgung	13
4.7	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	13
4.8	Immissionsschutz	13
5.	Verfahren/ Kosten	13
5.1	Verfahren	13
5.2	Kosten	14

1. Allgemeines

Gemäß der §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), soll der Bebauungsplan Nr. III/H 7 „Auf dem Klee“ für das Gebiet südwestlich Flur 56, Flurstück 1164 (Eckendorfer Straße 222), südlich Eckendorfer Straße, östlich Vogteistraße und nördlich Flur 8, Flurstück 2591 (Gustav-Stute-Weg) hinsichtlich der dort ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete geändert werden.

1.1 Ausgangssituation, Planungserfordernis

Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/H 7 befindet sich im Nordosten des Stadtbezirks Bielefeld-Heepen entlang der Landesstraße 787 (Eckendorfer Straße).

Die gemäß der BauNVO 1977 ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete mit einer Fläche von ca. 15,1 ha sind überwiegend bebaut.

Wie dem Bestandsplan zu entnehmen ist, werden die Baugrundstücke von unterschiedlichen Betriebsarten wie Dienstleistungen, Handwerk, Werkstätten, Lager/Spedition und Produktion genutzt. In einem untergeordneten Umfang finden sich gewerbliche Einheiten des Groß- und Einzelhandels, Entsorgungsbetriebe, betriebsgebundene Wohneinheiten, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (vgl. Anlage 3 „Bestandsplan“).

Einzelne der im Bestandsplan beschriebenen Gewerbeeinheiten weisen zum Teil Ausstellungs- und Verkaufsflächen auf. Es handelt sich hierbei Allerdings nur um untergeordnete Verkaufsflächen mit funktionalem Bezug zu, jeweiligen Gewerbebetrieb. Von dieser Verkaufsfläche geht keine Prägung für den Gebietstyp aus.

- Schelpmilser Weg 8 (Einzelhandel: Fachhandel Luft- und Klimatechnik),
- Schelpmilser Weg 12 (Kfz- Betrieb mit Unfallwagenverkauf - Einzelhandel),
- Schelpmilser Weg 12c (Fahrradverkauf- Einzelhandel),
- Schelpmilser Weg 16a (Einzelhandel: Sanitätsfachzentrum) und
- Schelpmilser Weg 22 (Großhandel Gastronomiebedarf), sowie
- Schelpmilser Weg 24 (Großhandel).

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/H 7 „Auf dem Klee“ soll bauplanungsrechtlich sichergestellt werden, dass die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete entsprechend der Festsetzung solchen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben, die auf Standorte in diesen Baugebieten angewiesen sind. Nutzungsarten, die geeignet sind, den bisherigen Charakter dieses Stadtteilbereiches negativ zu beeinflussen, sollen dagegen ausgeschlossen werden.

Des Weiteren befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld als „zentraler Versorgungsbereich“ ausgewiesenen Bereiche.

1.2 Änderungsbereich

Für die vorliegende 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes III/H 7 definiert sich das Plangebiet entlang des Flurstückes 1164, der Eckendorfer Straße, des Gustav-Stute-Weges, der Vogteistraße und der Straße Kleebrink (vgl. Anlage 2 „Übersichtsplan“).

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die vorgesehene 1. Änderung bezieht sich ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Sicherung der Gewerbe- und Industriegebiete für baugebietstypische Nutzungen, also solche, die tatsächlich auf derartige Baugebiete angewiesen sind, soll die Neuerrichtung (bzw. Nutzungsänderung) von Einzelhandel durch eine ergänzende textliche Festsetzung nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen werden.

Hierdurch bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbe- und Industriegebiete gewahrt und werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Darüber hinaus unterstützt die Bebauungsplanänderung die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet entsprechend der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld. Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 10.09.2009 dieses gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) einstimmig beschlossen. Damit bildet das Konzept zukünftig in der Stadt Bielefeld eine unverzichtbare Grundlage für die Beurteilung und Abwägung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben bzw. zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung.

In dem gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden für den Stadtbezirk Heepen vier zentrale Versorgungsbereiche und ein Sonderstandortbereich dargestellt (vgl. *Einzelhandels- und Zentrenkonzept*, S. 130 ff.). Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes III/ H 7 ist hier nicht als solcher ausgewiesen.

1.4 Planungsvorgaben, Plangrundlagen

Einzelhandelskonzept

Das Plangebiet weist eine gewerbliche Prägung auf. Laut der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll Nahversorgungs- und Zentrenrelevanter Einzelhandel nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden (vgl. *Einzelhandels- und Zentrenkonzept*, S. 44ff.).

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung Gewerbeflächen dar. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Bebauungsplan

Seit dem 08.09.1980 gilt für das Gebiet Eckendorfer Straße, Altenhagener Straße, Bachlauf ‚Lutter‘, Wohngebiet Fohlenwiese, Vogteistraße der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/H 7 (vgl. Anlage 1 „rechtskräftiger Bebauungsplan“), der hier Industrie-, Gewerbe- und allgemeines Wohngebiete sowie eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage, Bolzplatz) und eine Fläche für die Landwirtschaft, sowie öffentliche Verkehrsfläche ausweist.

Für die nun vorliegende 1. Änderung bezieht sich der Änderungsbereich nur auf das Gebiet südwestlich Flur 56, Flurstück 1164 (Eckendorfer Straße 222), südlich Eckendorfer Straße, östlich Vogteistraße und nördlich Flur 8, Flurstück 2591 (Gustav-Stute-Weg), da die 1. Änderung nur Gewerbe- und Industriegebiete berührt.

Für diese Gebiete gelten die §§ 8 und 9 BauNVO 1977 (Fassung vom 15.09.1977) gem. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes III/ H 7 wie folgt:

Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO	Industriegebiete nach § 9 BauNVO
Zulässig sind: 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.	Zulässig sind: 1. Gewerbebetriebe gem. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes III/ H 7 „Auf dem Klee“, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Tankstellen.
Ausnahmsweise können zugelassen werden: 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt wird.	Ausnahmsweise können zugelassen werden: 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt wird.

Vorangegangene Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes III/H 7

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 25.06.1992 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes III/ H 7.1 „Auf dem Klee“ beschlossen. Inhalt dieser Neuaufstellung war die Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes III/H 7 in zwei Teilbereiche (A+B) zugunsten einer Änderung der Verkehrsflächen.

Da das Aufstellungsverfahren nicht bis zum Satzungsabschluss durchgeführt wurde, ist davon auszugehen, dass die im Jahre 1992 angestrebten Planungsüberlegungen keine Begründung mehr haben. Es wird daher empfohlen, das Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes III/H 7.1 einzustellen.

Der Bereich südlich Eckendorfer Straße, westlich Kleebrink, nördlich Flurstück 454 und östlich Vogteistraße wurde am 07.07.1998 mit einer weiteren Neuaufstellung des Bebauungsplanes (III/H 7.2) überplant. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes (Zweckbestimmung: Baumarkt und Gartenmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb) vor.

Landschaftsplan

Der Änderungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung liegt nördlich eines Landschaftsschutzgebietes.

Eine Änderung oder Anpassung ist auf Grund der Abgrenzung dieser 1. Änderung nicht notwendig.

2. Erläuterung der Festsetzungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen (vgl. Anlage 4 „Textliche Festsetzungen“).

3. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 15,1 ha.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Siedlungsentwicklung

Negative Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung sind nicht zu erwarten.

4.2 Verkehrliche Belange/ Erschließung

Negative Auswirkungen hinsichtlich der Erschließung und weiterer verkehrlicher Belange sind auf Grund der Änderung nicht zu erwarten. Dieses gilt ebenfalls für den ruhenden Verkehr, Fußgänger, Radfahrer und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

4.3. Belange der Wirtschaft/ Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur

Anlass für die Planänderung ist die Sicherung der baugebietstypischen Nutzungen. Also jene auch eine regulierende Sicherung und Stärkung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche zu.

Mit dieser Änderung soll eine Grundlage für die Bewertung von zukünftigen Ansiedlungsabsichten von Einzelhandelsvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung geschaffen werden.

Für den Einzelhandel stehen im Stadtgebiet der Stadt Bielefeld ausreichend Flächen an andere Stelle zu Verfügung. Auf Grund dessen ist der Einzelhandel Nutzungen, die auf Standorte in solchen Industrie- und Gewerbegebieten angewiesen sind.

Darüber hinaus kommt der Bebauungsplanänderungen hier als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art über den Rahmen des § 11 Abs. 3 BauNVO hinaus durch eine ergänzende textliche Festsetzung auszuschließen.

Einzelhandel, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebe steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebes untergeordnet ist, soll allerdings gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 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 auf Grund der betriebsbezogenen Bindung dieser sogenannte „Annexhandel“ zugelassen werden kann.

Eine solche Ausnahme verfolgt den Zweck, vorhandenen Gewerbebetrieben Flexibilität einzuräumen. Darüber hinaus trägt es den marktüblichen Gegebenheiten Rechnung.

Die vorhandenen Gewerbebetriebe mit Ausstellungsflächen (Schelpmüser Weg 8, 12, 12c, 16a) werden mit ihren derzeit genehmigten Verkaufsflächen nach § 1 Abs. 10 BauNVO als

Fremdkörper festgesetzt. Diese Betriebe wären nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 Abs. 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 und 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 Festsetzungen widersprechen dürfen.

4.4 Belange der Umwelt/ Belange von Boden, Natur und Landschaft

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 der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Damit sind die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 BauGB gegeben und es kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie von einem Umweltbereich nach § 2a abgesehen werden. Die Umweltbelange sind in der Begründung zu behandeln.

Negative Auswirkungen auf Belange der Umwelt sowie Boden, Natur und Landschaft auf Grund der vorliegenden Änderung sind nicht zu erwarten.

4.5 Denkmalschutz/ Denkmalpflege

Im Geltungsbereich befindet sich kein denkmalschutzwürdiges oder bereits unter Denkmalschutz stehendes Gebäude oder ein Naturdenkmal. Lediglich der Schelphof, nordöstlich des Geltungsbereiches ist als Baudenkmal definiert; Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die im Geltungsbereich bestehenden technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Der Gebietscharakter eines Gewerbe- und Industriegebietes spiegelt sich in der Architektur und damit dem Ortsbild wieder. Durch den Umfang der geplanten Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

4.8 Immissionsschutz

Negative Auswirkungen auf Grund des geplanten Umfangs der 1. Änderung sind nicht zu erwarten.

5. Verfahren/ Kosten

5.1 Verfahren

Es 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 BauGB abgesehen werden. Auf die frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) kann ebenfalls verzichtet werden.

Im Anschluss an den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss erfolgt die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 Abs. 2 BauGB.

5.2 Kosten

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