

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	29.11.2012	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	11.12.2012	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 10 "Im Alten Krüge" für einen Teilbereich nördlich der Grafenheider Straße, östlich der Fehmarnstraße, südlich der Braker Straße, beidseitig der Werkstraße
- Stadtbezirk Heepen -
Änderungs- und Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

./.

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

./.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/ Br 10 „Im Alten Krüge“ ist für einen Teilbereich nördlich der Grafenheider Straße, östlich der Fehmarnstraße, südlich der Braker Straße, beidseitig der Werkstraße gemäß §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Für die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist die im Abgrenzungsplan eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Die 3. vereinfachte Änderung wird mit der Begründung gemäß §§ 13 und 3 (2) BauGB als Entwurf beschlossen.
3. Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung ist gemäß §§ 13 und 3 (2) BauGB als Entwurf für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer sind öffentlich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen wird.
4. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß §§ 13 und 4 (2) BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Situation

Seit dem 07.01.1971 gilt für das Gebiet „Im Alten Krug“ Grafenheider Straße – Fehmarnstraße – Braker Straße – Am Hahnendicken der rechtsverbindliche Bebauungsplan III/Br. 10, der hier Gewerbe, Landwirtschaftliche Fläche und Landschaftsschutzgebiet ausweist. Mit der 1. vereinfachten Änderung (von 1985) erfolgte eine Anpassung der Festsetzungen an die Baunutzungsverordnung von 1977.

Danach sind Vorhaben i. S. des § 11 (3) dieser Vorschrift (insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe) außerhalb von Kerngebieten und speziellen Sondergebieten unzulässig.

Städtebauliche Zielsetzung

Die nunmehr vorgesehene Änderung bezieht sich auf die ausgewiesenen Gewerbegebiete für einen Teilbereich nördlich der Grafenheider Straße, östlich der Fehmarnstraße, südlich der Braker Straße, beidseitig der Werkstraße. Zur Sicherung dieser Baugebiete für baugebietstypische Nutzungen, also solche, die tatsächlich auf ein Gewerbegebiet angewiesen sind, soll der Einzelhandel durch eine ergänzende textliche Festsetzung nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen werden. Ausgenommen davon wird gemäß § 1(5) i. V. m. § 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 produzierenden Gewerbebetriebs untergeordnet ist, sowie Autohäuser bzw. Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt.

Durch die Bebauungsplanänderung soll den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld gefolgt werden. 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 von Einzelhandelsvorhaben bzw. zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung.

In dem gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird für den Stadtbezirk Heepen u. a. der zentrale Versorgungsbereich Brake beiderseits der Braker Straße dargestellt (vgl. Gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept. S. 134 und 135). Zur Sicherung der Versorgungsfunktion dieses Zentrums des Typs C soll der Einzelhandel im nahe gelegenen Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Dieses geschieht durch eine ergänzende textliche Festsetzung nach § 1 (5) BauNVO. Stattdessen soll das Gewerbegebiet für solche Nutzungen vorgehalten werden, die tatsächlich auf derartige Baugebiete angewiesen sind. Daher erfasst der Einzelhandelsausschluss sowohl zentrenrelevante als auch nicht-zentrenrelevante Sortimente.

Hierdurch bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes gewahrt und werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

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

Weiteres Vorgehen

Parallel zur Durchführung der öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfes gemäß §§ 13 und 3 (2) BauGB erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 und 4 (2) BauGB.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den