	Bebauungsplan Nr. III/ Br 10 „Im Alten Kruge“ **3. vereinfachte Änderung** **Begründung** **Stand: Entwurf**

Begründung zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/ Br. 10 „Im Alten Kruge“

1. 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 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 und möglicherweise die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark ansteigen können.

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 einer Umweltprüfung kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (3) BauGB abgesehen werden, weiterhin kann auf die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB gemäß § 13 (2) BauGB verzichtet werden.

2. Bestandssituation im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das von den Straßen Fehmarnstraße, Grafenheider Straße und Braker Straße umgrenzte Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/ 3 Br 10 liegt im Stadtbezirk Heepen. Die an der Fehmarnstraße und Grafenheider Straße ausgewiesenen Gewerbegebiete mit einer Fläche von ca. 14,34 ha sind überwiegend bebaut.

Im überwiegend bebauten Gewerbegebiet sind folgende und weitere kleine Betriebe angesiedelt:

- Stoffgroßhandel (Polstermöbelstoffe und Büroräume)
- Busunternehmen
- Herstellung von Fenstern und Vitrinen
- Tischlerei
- Malerbetrieb, Lackiererei
- Maurer- und Verputzerbetrieb

Einzelhandelsbetriebe sind nicht vorhanden.

3. Planungsgrundsätze und Abwägung

3.1 Belange der Wirtschaft/ Planungsziele

Anlass für die Planänderung sind wiederholte Ansiedlungsabsichten von Betrieben mit Einzelhandelsnutzungen. Durch die hier zu beobachtende Tendenz zum Einzelhandel zeichnet sich eine der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung entgegenstehende Entwicklung ab, die zu einer Verdrängung des „klassischen“ Gewerbes führen kann.

Hier setzt die Bebauungsplanänderung an, um der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich zu entsprechen. An diesem Standort sind der Erhalt und die Stärkung von produzierenden und artverwandten Nutzungen das zentrale städtebauliche Ziel. Daher sollen die noch freien bzw. untergenutzten Gewerbeflächen zur Ansiedlung von Handwerksbetrieben und Betrieben des produzierenden Gewerbes vorbehalten werden. Daher werden die generell bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für sportliche Zwecke, Beherbergungs- und Bordellbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Im Hinblick auf eine funktionierende Nahversorgung der Bevölkerung ist zudem zu berücksichtigen, dass in den vergangenen Jahren erhebliche planerische, bauliche und öffentlich-investive Anstrengungen unternommen worden sind, um die Innenstadt und die Zentren von Heepen, Brake und Baumheide als Orte der Versorgung und des öffentlichen Lebens zu erhalten und weiter zu entwickeln. Städtebauliche Zielsetzung ist daher, eine Schwächung der Innenstadt sowie der wohngebietsnahen und gut erreichbaren Versorgungsstandorte in Heepen und Baumheide durch Ansiedlung konkurrierender zentrumsrelevanter Nutzungen an ungeeigneten Standorten außerhalb dieser Zentren zu vermeiden.

Folglich soll sowohl zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, der nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für andere Bereiche besser geeignet ist, hier als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art über den Rahmen des § 11 (3) BauNVO hinaus durch eine ergänzende textliche Festsetzung ausgeschlossen werden.

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 Gewerbebetriebes untergeordnet ist, sowie Autohäuser bzw. Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt sollen allerdings gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (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 aufgrund der betriebsbezogenen Bindung dieser sog. „Annexhandel“ zugelassen werden kann.

Mit den Begriffen Autohaus und Kfz-Handel mit Werkstatt sind solche Betriebe gemeint, die Autos verkaufen und im Zusammenhang damit in einer Werkstatt spezielle Dienstleistungen - insbes. Wartungen, Inspektionen, Reifenwechsel sowie Reparaturen - anbieten. Kennzeichnend ist dabei,

dass die betrieblichen Aktivitäten im Wesentlichen in einem Gebäude bzw. Gebäudekomplex stattfinden, auch wenn Betrieben dieses Typs häufig zugleich durchaus beachtliche Freiflächen, etwa zum Abstellen von Kundenfahrzeugen sowie zur Präsentation von Gebrauchtwagen, zugeordnet sind. Nicht unter diesen Betriebstyp fallen hingegen etwa reine Betriebe des Gebrauchtwagenhandels, die vornehmlich auf großen Freiflächen gebrauchte Pkw der verschiedensten Marken präsentieren sowie regelmäßig nicht mit einer Werkstatt verbunden sind und allenfalls untergeordnete bauliche Anlagen - etwa als bloßes Verkaufsbüro - aufweisen. Betriebe mit Werkstätten weisen zumindest eine gewisse Verwandtschaft zu den Gewerbebetrieben auf, die nach dem Vorstehenden den Leitnutzungen eines Gewerbegebiets

zuzuordnen sind. Ihre Ausnahme von dem generellen Einzelhandelsausschluss stellt damit die Tauglichkeit des Planziels, die hier betroffenen Gewerbegebiete für die dem Leitbild dieser Baugebietstypen entsprechenden gewerblichen Nutzungen zu reservieren, nicht in Frage.

3.2 Belange der Umwelt

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 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 abgesehen werden.

4. Kosten

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

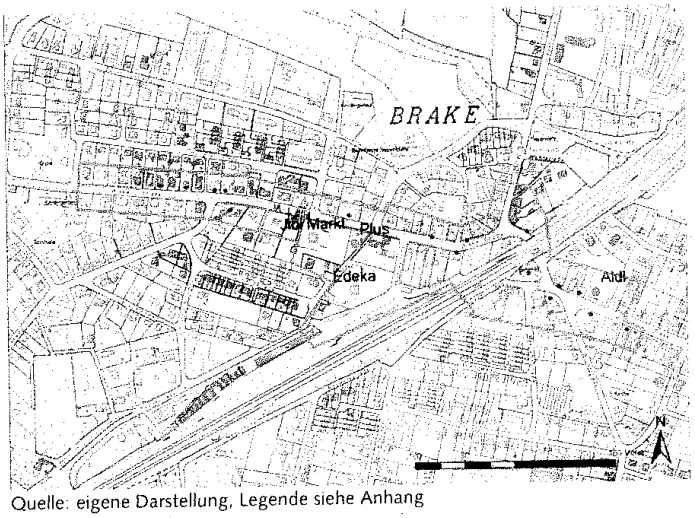
3.7.2 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Brake (62)

Lage	Stadtbezirk Heepen
	Braker Straße zwischen Rügener Straße und Lavendelstraße
Wettbewerbssituation	7,2 km nordöstlich der Innenstadt
	1,7 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Milse
	2,2 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Baumheide Rabenhof
Einwohner im Einzugsgebiet	46.460 im Stadtbezirk Heepen (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	5.300 m² (7,6% der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	Stadtbezirk Heepen 0,45 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	Nahrungs- und Genussmittel (62% der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); Gesundheit und Körperpflege (11% der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); Glas/ Porzellan/ Keramik (8% der Verkaufsfläche im zentralen Bereich)
	Frequenzbringer: Supermärkte und Lebensmitteldiscounter
Verkehrliche Einordnung	Braker Straße stark befahren
	Stellplätze im Straßenraum und vor den Supermärkten
	Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben
Städtebauliche Situation	keine eindeutig definierte Mitte
	Zäsur durch Bahntrasse

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Brake (62) (Fortsetzung)

Versorgungsfunktion	Grundversorgung durch Supermärkte und Lebensmitteldiscounter sichergestellt
	Ergänzendes Einzelhandelsangebot (zentrenrelevante Sortimente); Dienstleister und Gastronomie
Stärken – Schwächen	Verkehrsbelastung
	Zäsur durch Bahntrasse
	funktional ausgerichtetes Zentrum

Karte 36: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Brake



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen	Sicherung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs C unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
	westlicher Teil der Braker Straße stellt aufgrund bestehender kleinteiliger Nutzungen Ergänzungsbereich dar, künftig keine zusätzliche Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, kleinteilige Ergänzungen sind im Einzelfall zu prüfen
	keine Einzelhandelsentwicklung im westlichen Bereich des Güterbahnhofs