

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	14.02.2013	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	26.02.2013	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/H 7 "Auf dem Klee" für eine Teilfläche des Gebietes südwestlich Flur 56, Flurstück 1164 (Eckendorfer Straße 222), südlich Eckendorfer Straße, östlich Vogteistraße und nördlich Flur 8, Flurstück 2591 (Gustav-Stute-Weg) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB  
- Stadtbezirk Heepen -**

### Erneuter Entwurfsbeschluss (3. Entwurf)

#### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

BV Heepen 12.01.2012 (TOP 7) und StEA 24.01.2012 (TOP 19.1); Drucks.-Nr. 3407/2009-2014  
BV Heepen 13.09.2012 (TOP 7) und StEA 02.10.2012 (TOP 13.1); Drucks.-Nr. 4505/2009-2014

#### Beschlussvorschlag:

1. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderung und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/ H 7 „Auf dem Klee“ werden beschlossen.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/ H 7 „Auf dem Klee“ wird gemäß §§ 3 (2), 13 BauGB für eine Teilfläche des Gebietes südwestlich Flur 56, Flurstück 1164 (Eckendorfer Str. 222), südlich Eckendorfer Straße, östlich Vogteistraße und nördlich Flur 8, Flurstück 2591 (Gustav-Stute-Weg) erneut als Entwurf (3. Entwurf) beschlossen.
3. Der erneute Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/ H 7 „Auf dem Klee“ ist mit der Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

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 hinaus gehende Kosten entstehen für die Stadt Bielefeld voraussichtlich nicht.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### **Situation**

Seit dem 08.09.1980 gilt für das Gebiet der Eckendorfer Straße, Altenhagener Straße, Bachlauf „Lutter“, Wohngebiet Fohlenwiese und Vogteistraße der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/ H 7 (*siehe Anlage B, Abbildung 1*), der im Geltungsbereich der hier vorliegenden 1. Änderung Gewerbe- und Industriegebiet, sowie eine öffentliche Verkehrsfläche ausweist.

Durch die am 25.06.1992 durch den Rat der Stadt Bielefeld beschlossene Neuaufstellung des Bebauungsplanes III/H 7.1 (*vgl. Drucks.- Nr. 7003/1989-1994*) wurde eine generelle Überplanung des gesamten räumlichen Geltungsbereiches eingeleitet.

Darüber hinaus wurde am 07.09.1998 für einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III/H 7 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III/ H 7.2 „Baumarkt Kleebrink“ rechtsverbindlich

#### **Städtebauliche Zielsetzung**

Die nunmehr vorgesehene 1. Änderung bezieht sich ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten des Bebauungsplanes Nr. III/H 7.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Sicherung der Gewerbe- und Industriegebiete für baugebietstypische Nutzungen, also solche, die tatsächlich auf derartige Baugebiete angewiesen sind. Daher sollen Einzelhandelsnutzungen durch eine ergänzende textliche Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden. Ausgenommen davon wird gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise der Einzelhandel, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierendem Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und/oder Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Betriebes untergeordnet ist.

Mit diesem vorrangigen Ziel der Bebauungsplanänderung geht die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet entsprechend der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld einher (*vgl. Gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 44 ff.*). 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 werden für den Stadtbezirk Heepen vier zentrale Versorgungsbereiche und ein Sonderstandortbereich dargestellt (vgl. *Gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept*, S. 130 ff.). Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes III/ H 7 ist hier nicht als solcher ausgewiesen.

Für die im Plangebiet befindlichen Betriebe am Schelpmilser Weg 8 (Fachhandel Luft- und Klimatechnik), 12c (Fahrradverkauf) und 16a (Sanitär- und Heizungsfachzentrum) wird eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO formuliert, die den Betrieb im Bestand sichert; Fehlentwicklungen jedoch vermeidet. Die Großhandelsbetriebe im Schelpmilser Weg 22 und 24, sowie der Kfz- Betrieb mit Unfallwagenverkauf im Schelpmilser Weg 12 sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Hierdurch bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbe- und Industriegebiete gewahrt und die Grundzüge der Planung werden 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 BauGB. Damit sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB gegeben und es kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

### **Verfahren**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.01.2012 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 12.01.2012 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan III/ H 7 zu ändern und als Entwurf öffentlich auszulegen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Es wurde i. S. d. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Des Weiteren wurde i. S. d. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Entwurfsbeschlusses erfolgte am 11.02.2012. Die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.02.2012 bis zum 26.03.2012. Es ging eine Äußerung ein (vgl. *Anlage A.1*). In der Zeit vom 13.02.2012 bis zum 23.03.2012 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Darüber hinaus sind Änderungs- und Ergänzungswünsche der Verwaltung vorgetragen worden (vgl. *Anlage A.1*). Auf Grund eines redaktionellen Versehens war der Entwurf der Bebauungsplanänderung erneut öffentlich auszulegen:

Die Änderung betrifft folgenden Inhalt:

In der bisherigen Vorlage zur Bebauungsplanänderung sind fälschlicherweise die textlichen Festsetzungen mit Stand der Offenlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes III/ H 7 „Auf dem Klee“ angewendet worden.

Die, als Satzung zum rechtskräftigen Bebauungsplan III/ H 7 „Auf dem Klee“ beschlossenen, textlichen Festsetzungen sind nun im Folgenden in die Vorlage aufgenommen und bilden die Basis für die vorliegende beabsichtigte 1. Änderung.

Auf Basis des Beschlusses über den erneuten Entwurf wurde in der Zeit vom 02.11.2012 bis zum 03.12.2012 öffentlich ausgelegt. Äußerungen sind nicht eingegangen. In der Zeit vom 22.10.2012 bis zum 03.12.2012 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt. Darüber hinaus sind Änderungsvorschläge der Verwaltung vorgetragen worden (vgl. Anlage A2).

Die Anregungen der Verwaltung beinhalten folgende Inhalte:

- Die Festsetzung der zulässigen Nutzungen in den GE- und GI- Gebieten sind zu präzisieren.
- Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass die „*Anlagen für kirchliche, und sportliche Zwecke*“ unter dem Abschnitt der ausnahmsweisen Zulässigkeit in den textlichen Festsetzungen fehlen, obwohl diese gemäß den Erläuterungen ausnahmsweise zulässig sein sollen.

### **Weiteres Vorgehen**

Parallel zu Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfes gemäß §§ 13, 3 (2) BauGB soll die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13, 4 (2) BauGB erfolgen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Anlagen**

- A**            Auswertung der Äußerungen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit und den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
  
                  Änderungsvorschläge der Verwaltung
- B**            Begründung und textliche Festsetzungen