

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	25.04.2013	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	07.05.2013	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	16.05.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Bereich zwischen Herforder Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Kesselbrink und Friedrich-Verleger-Straße (Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes III/ 3/01.22 "Wilhelmstraße")
- Stadtbezirk Mitte -

Veränderungssperre

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Aufstellungsbeschluss B-Plan: BV Mitte, 15.04.2010, TOP 8 – 1. Lesung; BV Mitte, 27.04.2010, TOP 1; StEA, 27.04.2010, TOP 1, Drucks.-Nr. 0725/2009-2014.

Beschlussvorschlag:

Die der Beschlussvorlage als Anlage beigefügte Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Bereich zwischen Herforder Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Kesselbrink und Friedrich-Verleger-Straße (Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. III/3/01.22 „Wilhelmstraße“) wird beschlossen.

Für die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre ist die im Abgrenzungsplan des Bauamtes im Maßstab 1: 1000 vorgenommener Eintragung (rote Linie) verbindlich.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan III/3/01.22 „Wilhelmstraße“ für den Bereich zwischen Herforder Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Kesselbrink und Friedrich-Verleger-Straße wurde von der Bezirksvertretung Mitte und dem Stadtentwicklungsausschuss in einer gemeinsamen Sitzung am 27.04.2010 beschlossen.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes III/3/01.22 „Wilhelmstraße“ ist es, aus städtebaulicher Sicht eine Entwicklung des Stadtquartiers beiderseits der Wilhelmstraße anzustreben, die neben einer sinnvollen Nachfolgenutzung für den ehemaligen Standort der Stadtbibliothek auch bestehende Leerstände bzw. Mindernutzungen beseitigt und das Quartier einschließlich seiner Architektur insgesamt aufwertet.

Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. III/3/01.22 „Wilhelmstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für Einzelhandelsnutzungen als Folgenutzung in diesem Quartier geschaffen werden. Dabei sind durch die Lage innerhalb des „zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt“ (gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld) die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Kerngebietes oder eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) gegeben.

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 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) einstimmig beschlossen. Damit bildet das Konzept in der Stadt Bielefeld eine unverzichtbare Grundlage für die Beurteilung und Abwägung von Einzelhandelsvorhaben bzw. zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren soll auch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt werden (z. B. Ausnahmen/Unzulässigkeit), da insbesondere in innerstädtischen Lagen und an Ausfallstraßen wie der Herforder Straße ein hoher Nachfrage- und Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten – im Speziellen von Spielhallen – besteht.

Ein Antrag auf Nutzungsänderung eines Ladens zu einer Spielhalle auf dem Grundstück Herforder Str. 8-10 wurde im Juni 2012 gem. § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt. Die Zurückstellung läuft am 05.06.2013 aus. Die beantragte Spielhalle ist mit einer Größe von rund 153 qm und zwölf Geldspielgeräten als kerngebietstypische Vergnügungsstätte einzustufen. Im Bestand gibt es bereits mehrere Spielhallen in unmittelbarer Umgebung des in Rede stehenden Vorhabens. In einer fußläufigen Entfernung von unter 100 m befinden sich zwei genehmigte Standorte (Herforder Str. 1-3, Jahnplatz 6). Bei diesen Spielhallen handelt es sich aufgrund der Größe jeweils um kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Im weiteren Umkreis von 250 m befinden sich zwei weitere Spielhallenstandorte (Herforder Str. 31 und Kesselbrink 4). Insgesamt ist bereits die Ansammlung der bereits genehmigten Spielstätten als Agglomeration zu werten. Eine weitere Spielhalle intensiviert diese Anhäufung.

Vor dem Hintergrund, dass die Stadt Bielefeld eine gesamtstädtische Konzeption zur bauleitplanerischen Steuerung von Vergnügungsstätten erarbeitet, ist eine Veränderungssperre notwendig. Diese Konzeption bildet die Grundlage für die weitere Steuerung von Vergnügungsstätten und Spielhallen. Es soll zur Verhinderung negativer Veränderungen und Fehlentwicklungen städtischer Lagen beitragen. Aufgrund der Ansiedlung von Spielhallen kann es zu Verdrängungsprozessen, der Verzerrung des Boden-/Mietpreisgefüges sowie einem trading-down-Effekt kommen.

Der zurzeit in Aufstellung befindliche „Masterplan Innenstadt Bielefeld“ soll als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) einen konzeptionellen Rahmen für die Entwicklung der Innenstadt bilden und inhaltliche sowie räumliche Zielaussagen als Grundlage für die städtebaurechtliche Steuerung etwa im Rahmen der Bebauungsplanung für (Teil-) Gebiete der Innenstadt treffen. Für das „Wilhelmstraßenquartier“ sind in Vorbereitung auf

den Masterplan bezüglich der Entwicklungs- und Erhaltungsperspektiven folgende Vorlagen und Anfragen in den Gremien beraten worden:

- Folgenutzung Stadtquartier Wilhelmstraße / Kesselbrink / Friedrich-Ebert-Straße / Herforder Straße: BV Mitte, 28.05.2009, TOP 16, Drucks.-Nr. 6986/2004-2009; UStA, 16.06.2009, TOP 22, Drucks.-Nr. 6986/2004-2009/1 (Nachtragsvorlage).
- Errichtung eines Einkaufszentrums in der Bielefelder Innenstadt - Bewertungskriterien: BV Mitte, 15.09.2011, TOP 25; StEA, 27.09.2011, TOP 39, Drucks.-Nr. 3019/2009-2014.
- Errichtung eines Einkaufszentrums in der Bielefelder Innenstadt – Bewertungsergebnis, weiteres Vorgehen: BV Mitte, 15.12.2011, TOP 1; StEA, 06.12.2011, TOP 25, Rat der Stadt Bielefeld, 15.12.2011, TOP 40.1; Drucks.-Nr. 3406/2009-2014.
- Entwicklungsperspektiven des Wilhelmstraßenquartiers (Anfrage): BV Mitte, 08.03.2012, TOP 4.2, Drucks.-Nr. 3775/2009-2014.
- Denkmalschutz im Bereich des Wilhelmstraßenquartiers (Anfrage): BV Mitte, 08.03.2012, TOP 4.3, Drucks.-Nr. 3776/2009-2014.

Die Abgrenzung des „Wilhelmstraßenquartiers“ wurde am 23.08.2012 von der Bezirksvertretung Mitte und am 04.09.2012 im Stadtentwicklungsausschuss (Drucksachen-Nummer 4365/2009-2014/1) als Vorbereitung für die für dieses Quartier durchzuführende Standortkonferenz beschlossen.

Eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens wird daher nach Fertigstellung des Vergnügungsstättenkonzeptes und des Masterplanes Innenstadt Bielefeld erfolgen.

Auf Grundlage des o. g. Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/01.22 „Wilhelmstraße“ soll sichergestellt werden, dass Vorhaben, welche den im Aufstellungsbeschluss genannten Planungszielen entgegenstehen, abgelehnt werden können.

Zur Sicherung der Planungsziele ist der Erlass einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff. BauGB erforderlich. Wenn überwiegende Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme erteilt werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

- 1 Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre
- 2 Abgrenzungsplan zur Veränderungssperre

Anlage 1:**Satzung****über die Anordnung einer Veränderungssperre**

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (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) und der §§ 7 und 41 (1) f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474) wird folgende Satzung beschlossen:

§ 1

- (1) Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.04.2010 den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/01.22 „Wilhelmstraße“ für den Bereich zwischen der Herforder Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Kesselbrink und Friedrich-Verleger-Straße gefasst.
- (2) Zur weiteren Sicherung der Planung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/01.22 „Wilhelmstraße“ wird für dieses v. g. Gebiet eine Veränderungssperre angeordnet.
- (3) Das Gebiet, für das die Veränderungssperre angeordnet wird, ist in einem Lageplan im Maßstab 1:1000 mit roter Farbe umrandet.

Der Lageplan liegt beim Bauamt der Stadt Bielefeld, Wilhelmstr. 3, in der Bauberatung, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

§ 2

- (1) Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen
 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 3

- (1) Die Veränderungssperre wird mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

- (2) Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens 2 Jahre nach ihrer Bekanntmachung.

Anlage 2: **Abgrenzungsplan zur Veränderungssperre**

