

C	Bebauungsplan III/4/ 46.01 „Greifswalder Straße“, 3. Änderung Begründung Stand: Satzungsbeschluss Januar 2014
----------	---

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes III/4/ 46.01,„Greifswalder Straße“

Verfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss hat den Beschluss zur 3.Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 02.07.2013 gefasst. Der Beschluss wurde am 27.07.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2013 den Entwurfsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes III/4/ 46.01,„Greifswalder Straße“ gefasst.

In der vorhergehenden Sitzung der Bezirksvertretung Stieghorst am 12.09.2013 wurde die Vorlage zum Entwurfsbeschluss beraten, ein Beschluss hierzu wurde abgelehnt.

Der Entwurf lag in der Zeit vom 4.November bis einschließlich 4. Dezember 2013 in der Bauberatung des Bauamtes sowie ergänzend im Bürgeramt Filiale Hillegossen öffentlich aus.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes III/4/ 46.01,„Greifswalder Straße“ gemäß § 13 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgetragen worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 16.10. – 29.11.13 an der Planung beteiligt.

Anlass der Planung

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 Gewerbe- und Industriegebiete 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.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange seitens des Feuerwehramtes gemachte Hinweise zur Kampfmittelüberprüfung sind mit berücksichtigt.

Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stieghorst, zwischen Oldentruper Straße und Detmolder Straße an der Stralsunder bzw. Greifswalder Straße.

Die Flächen im inneren Bereich des Plangebietes sind überwiegend als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die von den textlichen Änderungen betroffenen Gewerbegebiete liegen direkt an der Oldentruper Straße bzw. direkt an der Detmolder Straße sowie nördlich der Schweriner Straße.

Diese Gewerbegebiete sind nahezu vollständig bebaut. Ein Gebäude der Sparkassenzentrale liegt direkt an der Schweriner Straße. Die weiteren Gewerbeflächen sind überwiegend vom KFZ-Handel bzw. KFZ- Zubehör geprägt.

Planungsziel

Durch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ soll bauplanungsrechtlich sichergestellt werden, dass die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiete entsprechend ihrer Festsetzungen solchen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben, die auf Standorte in diesen Baugebieten angewiesen sind. Nutzungsarten, die geeignet sind, den bisherigen Charakter des Stadtteils negativ zu beeinflussen, sollen dagegen ausgeschlossen werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan III/4/ 46.01 „Greifswalder Straße“ lässt in den dort bereits festgesetzten Gewerbegebieten (GE 1-3) differenzierte gewerbliche Nutzungen zu.

Um den Vorgaben des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gerecht zu werden, ist es ergänzend zu den Gewerbegebietsfestsetzungen vorgesehen, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandel als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art nur als Ausnahme für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben zuzulassen, da diese Gebiete vorrangig für Betriebe, die auf die Gebietskategorie „Gewerbegebiet“ angewiesen sind, zur Verfügung stehen sollen.

Belange der Wirtschaft

Vor diesem Hintergrund soll der gewerblichen Nutzung eindeutig Vorrang eingeräumt werden.

Der Einzelhandel als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art soll vollständig ausgeschlossen werden; ausgenommen davon wird Einzelhandel, wenn die Verkaufsfläche in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und wenn die Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Betriebes deutlich untergeordnet ist; ausgenommen sind außerdem Autohäuser bzw. KFZ- und Motorradhandel mit Werkstatt. Da diese Einzelhandelsnutzungen in Verbindung mit überwiegend gewerblicher Nutzung stehen.

Die Beibehaltung der ausgewiesenen Gewerbegebiete im Bebauungsplan ist angesichts der Lage und der vorhandenen Bebauung zweckmäßig. Sie entspricht auch der Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan, damit ist das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Belange der Umwelt

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr III/4/ 46.01 „Greifswalder Straße“ werden keine Belange der Umwelt berührt, da es sich hier ausschließlich um eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen handelt. Die Grundstruktur der planerischen Zielvorgaben auf Grund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bezüglich der baulichen Ausnutzung bleibt unverändert.