

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Mitte



# Bebauungsplan Nr. III/3/05.00

6. vereinfachte Änderung



# Begründung

- Entwurf -

Bauamt 600.51



## 2. Vorliegende Planungen

Seit dem 10.08.1954 gilt für das Gebiet südlich der Herforder Straße westlich der Schuckenbaumer Straße, nördlich des Walkenweges und östlich der Ziegelstraße der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/3/05.00 (ehem. Durchführungsplan D 63, verkleinerter Fluchtlinienplan siehe Anlage). Mit der Aufhebung des Baunutzungs- und Baugestaltungsplanes am 21.07.1962 sollten hier die Baunutzungsvorschriften der Bauordnung der Stadt Bielefeld vom 23.11.1960 verbindlich werden. Nach dem Gesamtaufbauplan als Anlage A der Bauordnung ist der nördliche, überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes als Industriegebiet und der kleine Bereich südlich der Straße An der Landwehr als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der Bereich nördlich der Straße An der Landwehr als gewerbliche Baufläche und der Bereich südlich dieser Straße als Wohnbaufläche nebst einer eingeschlossenen Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindergarten, dargestellt.

Durch den am 25.01.2005 vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss gefassten Aufstellungsbeschluss zur Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. III/3/05.01 "Nienhagener Straße" für das Gebiet südlich der Herforder Straße, westlich der Schuckenbaumer Straße, nördlich des Walkenweges und östlich der Ziegelstraße (vgl. Drucks.-Nr. 445/2004-2009) wurde eine generelle Überplanung des gesamten räumlichen Geltungsbereiches des o.g. B-Planes eingeleitet.

Da dieses Verfahren nicht in Kürze abgeschlossen werden kann, die Verlängerung einer Veränderungssperre gemäß § 17 (1) Satz 3 BauGB für den Teilbereich zwischen der Eckendorfer Straße und der Straße An der Landwehr (vgl. Drucks.-Nr. 7162/2009-2014) jedoch Anfang Juli nächsten Jahres ausläuft, soll hier zunächst zur einschränkenden Steuerung von Vergnügungstätten eine diesbezügliche vereinfachte Bebauungsplanänderung zwischengeschaltet werden.

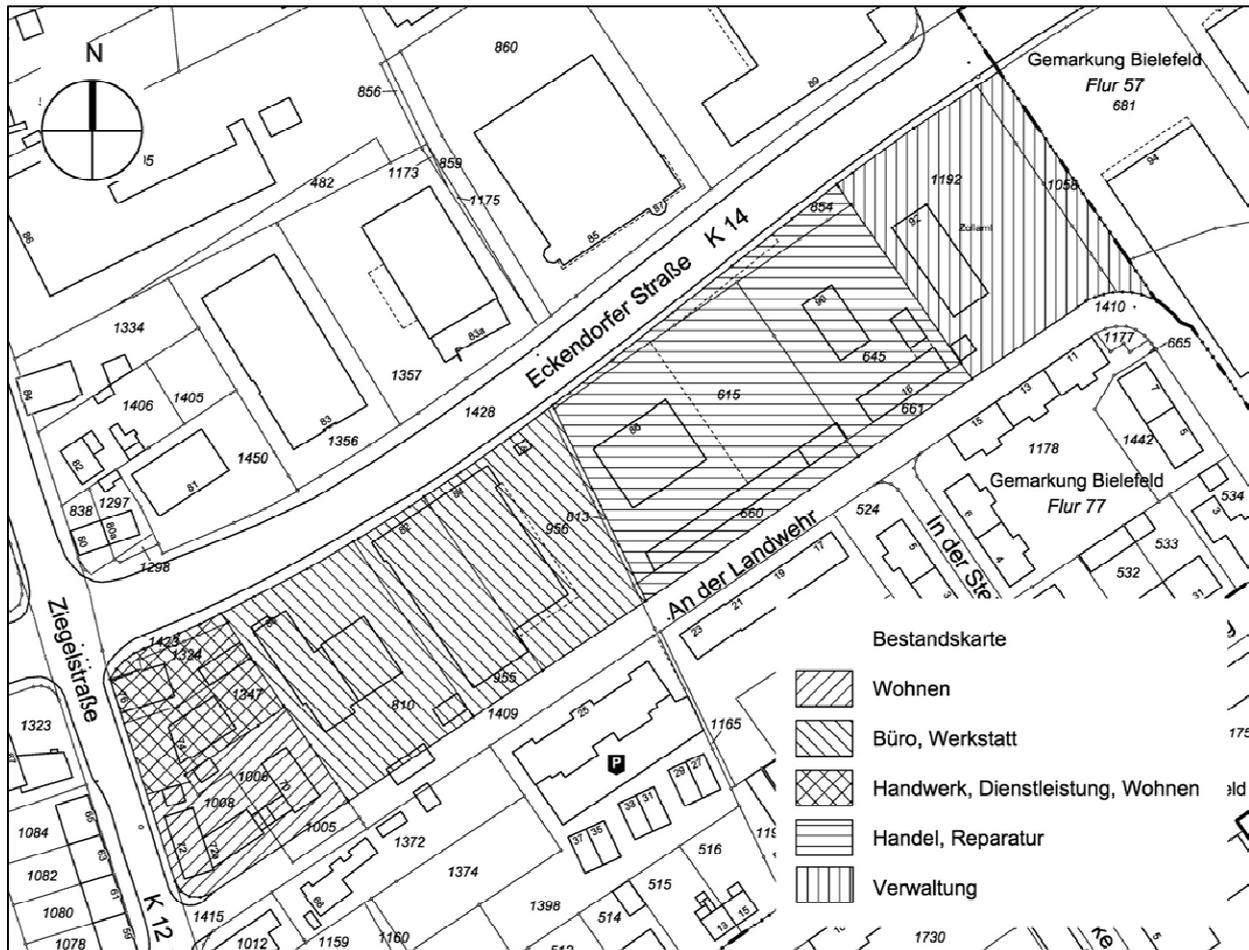
## 3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Der nunmehr vorgesehene Änderungsbereich südlich der Eckendorfer Straße und nördlich der Straße An der Landwehr liegt im Nordosten des Stadtbezirks Mitte. Alle Grundstücke des ca. 2,25 ha großen Areals sind bebaut (Bestandskarte siehe nächste Seite).

Im äußersten Nordosten ist das Zollamt untergebracht. Stadteinwärts folgen entlang der Eckendorfer Straße ein Fachbetrieb für alle Arten von Motorgeräten, ein Musterhaus, ein ehem. Reifenhändler, eine Firma für Druck und Veredelung, ein Gewerbehof sowie eine gemischte Nutzung aus ambulantem Pflegedienst (EG) und Wohnen (OGs). An der Ziegelstraße findet man einen Betrieb für Orthopädienschuhtechnik und ein Analysezentrum für Biomechanik. Im äußersten Südwesten stehen 3 bestandsgeschützte Mehrfamilienhäuser aus den 1950er Jahren.

Die Umgebung im Norden ist eindeutig gewerblich geprägt. Östlich des Änderungsbereichs befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Nach Süden und Westen schließen Wohngebiete an.

## Bestandskarte (unmaßstäblich)



## 4. Planungsgrundsätze und Abwägung

### 4.1. Belange der Wirtschaft

Für den Änderungsbereich wurde im Sommer 2012 zur Verhinderung einer kerngebietstypischen Spielhallenansiedlung eine Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre erlassen (vgl. Drucks.-Nr. 4063/2004-2009). Anstelle von Vergnügungsstätten, die mit dieser Änderung gänzlich ausgeschlossen werden, soll hier dem produzierenden Gewerbe, dem Handel und anderen Dienstleistungsbetrieben eindeutig Vorrang eingeräumt werden.

Bislang gilt zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 7 der Bauordnung der Stadt Bielefeld von 1960 folgendes:

### *Gewerbe- und Industriegebiet – I*

#### (36) *Zulässiger Nutzungszweck*

- 1 Die Grundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet sind ausschließlich für eine gewerbliche und industrielle Nutzung bestimmt.
- 2 Einzelne Betriebe, von deren Eigenart eine besondere Gefahr oder Belästigung zu befürchten ist, können ausgeschlossen bzw. auf bestimmte Teile des Gewerbe- und Industriegebietes oder auf bestimmte Stellen im Außenbereich verwiesen werden.

- 3 Wohnungen dürfen nur für die Werkaufsicht und Werkleitung als Zubehör zu den Gewerbe- und Industrieanlagen eingerichtet werden, im Übrigen sind sie unzulässig.
- 4 Vorhandene Wohnungen anderer Art dürfen nicht erweitert werden; die Einrichtung von Spülaborten und Bädern ist zulässig.

Da die Bauordnung der Stadt Bielefeld von 1960 bei Neuregelungen zur Art der baulichen Nutzung nicht mehr angewandt werden kann, wird der Teilbereich auf der Basis der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) neu festgesetzt. Eine Ausweisung als Industriegebiet scheidet schon mit Rücksichtnahme auf die unmittelbar südlich angrenzende Wohnbebauung aus. Ohnehin sind im zu überplanenden Teilbereich selbst keine industriellen Ansiedlungen vorhanden. Auf der Grundlage der bisherigen Festsetzung und im Hinblick auf die tatsächlich ausgeübten Nutzungen (siehe Bestandskarte) ist eine Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sachgerecht.

Beiderseits des Bebauungsplangebietes sind entlang der Eckendorfer Straße bereits Spielhallen vorhanden. Auf dem Grundstück Karolinenstraße 42 wird eine kerngebietstypische Spielhalle betrieben. Nicht kerngebietstypische Spielhallen bestehen an der Eckendorfer 46 und 60. Um innerhalb des Bebauungsplanes auf der Südseite der Eckendorfer Straße einen möglichen Trading-down-Effekt zu vermeiden und um dieses gewerblich geprägte Baugebiet für baugebietstypische Nutzungen zu sichern, also solche, die tatsächlich auf ein Gewerbegebiet angewiesen sind, sollen hier Vergnügungsstätten durch eine ergänzende textliche Festsetzung nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausnahmslos ausgeschlossen werden.

In dem so festgesetzten GE-Gebiet sind künftig folgende Nutzungsarten allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Darüber hinaus können folgende Nutzungsarten ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Durch die vorzunehmende Neuausweisung bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des bisherigen Baugebietes im Wesentlichen gewahrt. Da die weiteren B-Plan-Festsetzungen (Fluchtliniennplan und Bestimmungen der Bauordnung) komplett unangetastet bleiben, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

#### **4.2. Belange der Umwelt**

Mit der Neudefinition des Baugebietes und dem textlichen Ausschluss von Vergnügungsstätten im Änderungsbereich wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder 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. Belange des Umweltschutzes sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

## **5. Kosten**

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