

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	04.09.2014	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>		öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 4 "Maagshöhe" für die Gewerbegebiete nördlich und südlich der Braker Straße, westlich Herforder Straße und östlich der Straßen Wolfsacker und Querstraße gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB)  
- Stadtbezirk Heepen -**

### Entwurfsbeschluss

#### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des Planungsrechts

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Aufstellungsbeschluss: BV Heepen 24.05.2012 (TOP 8), Stadtentwicklungsausschuss 05.06.2012 (TOP 15.1), Drucks.-Nr. 4157/2009-2014

#### Beschlussvorschlag:

1. Die 5. vereinfachte Änderung wird mit der Begründung gemäß §§ 13, 3 (2) BauGB als Entwurf beschlossen.
2. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung ist gemäß §§ 13, 3 (2) BauGB als Entwurf für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer sind öffentlich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß §§ 13, 4 (2) BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung.

#### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

**Begründung zum Beschlussvorschlag:****Situation**

Der Bebauungsplan Nr. III/Br 4 „Maagshöhe“ für das Gebiet südlich des Tunnelweges, westlich der Herforder Straße, nördlich der Grafenheider Straße und südöstlich der Eisenbahnlinie Bielefeld - Hannover ist seit dem 11.03.1969 rechtsverbindlich.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 4 vom 05.06.2012, bekannt gemacht am 07.07.2012 und am 11.05.2013, sollten die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Gewerbeflächen entsprechend den heutigen Zielvorstellungen geändert werden. In den Gewerbegebieten sollten künftig allgemein zulässige nicht kerngebietstypische Spielhallen ausgeschlossen werden.

Anlass war eine beantragte Nutzungsänderung für eine Spielothek an der Braker Straße. Aufgrund des vorgenannten Aufstellungsbeschlusses wurde zunächst die Entscheidung gemäß § 15 Baugesetzbuch (BauGB) ausgesetzt. Der Rat der Stadt beschloss am 13.06.2013 für das B-Plan-Gebiet eine Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre, die am 28.06.2013 bekannt gemacht wurde und für die Dauer von zwei Jahren – bis zum 27.06.2015 – gültig ist. Sie bildete die Grundlage für die anschließende Ablehnung des Nutzungsänderungsantrages.

**Städtebauliche Zielsetzung**

Bei der näheren Betrachtung und eingehenderen Prüfung der Planungsziele hat sich herausgestellt, dass es derzeit keiner entsprechenden Steuerung in allen Gewerbegebieten des B-Planes bedarf, sondern lediglich in dem sensiblen Bereich des Ortseingangs beiderseits der Braker Straße. Hier soll eine Neuregelung zur Stärkung der Betriebe und Anlagen, die auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind, auf der Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung von 1990, zuletzt geändert in 2013 (BauNVO 1990/2013) erfolgen. Dabei soll sich der Nutzungsausschluss über die nicht kerngebietstypischen Spielhallen hinaus auf alle Vergnügungsstätten erstrecken. Zudem sollen die bislang ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen für sportliche Zwecke ganz ausgeschlossen werden, um dem produzierenden Gewerbe, dem Handel und anderen Dienstleistungsbetrieben eindeutig Vorrang einräumen zu können.

Mit der Feinsteuerung zur Art der baulichen Nutzung bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt. Da auch die weiteren B-Plan-Festsetzungen unangetastet bleiben, werden die Grundzüge der Planung 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 abgesehen werden. Auf die frühzeitigen

Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) kann ebenfalls verzichtet werden.

### Weiteres Vorgehen

Parallel zur Durchführung der öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfes gemäß §§ 13, 3 (2) BauGB erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13, 4 (2) BauGB. Das Verfahren soll zügig zum Abschluss gebracht werden.

Löseke  
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

**A  
N  
L  
A  
G  
E****5. vereinf. Änderung des B-Planes Nr. III/Br 4 „Maagshöhe“ - Entwurf**

- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
- Begründung

