

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen



Bebauungsplan Nr. III/Br 4

5. vereinfachte Änderung



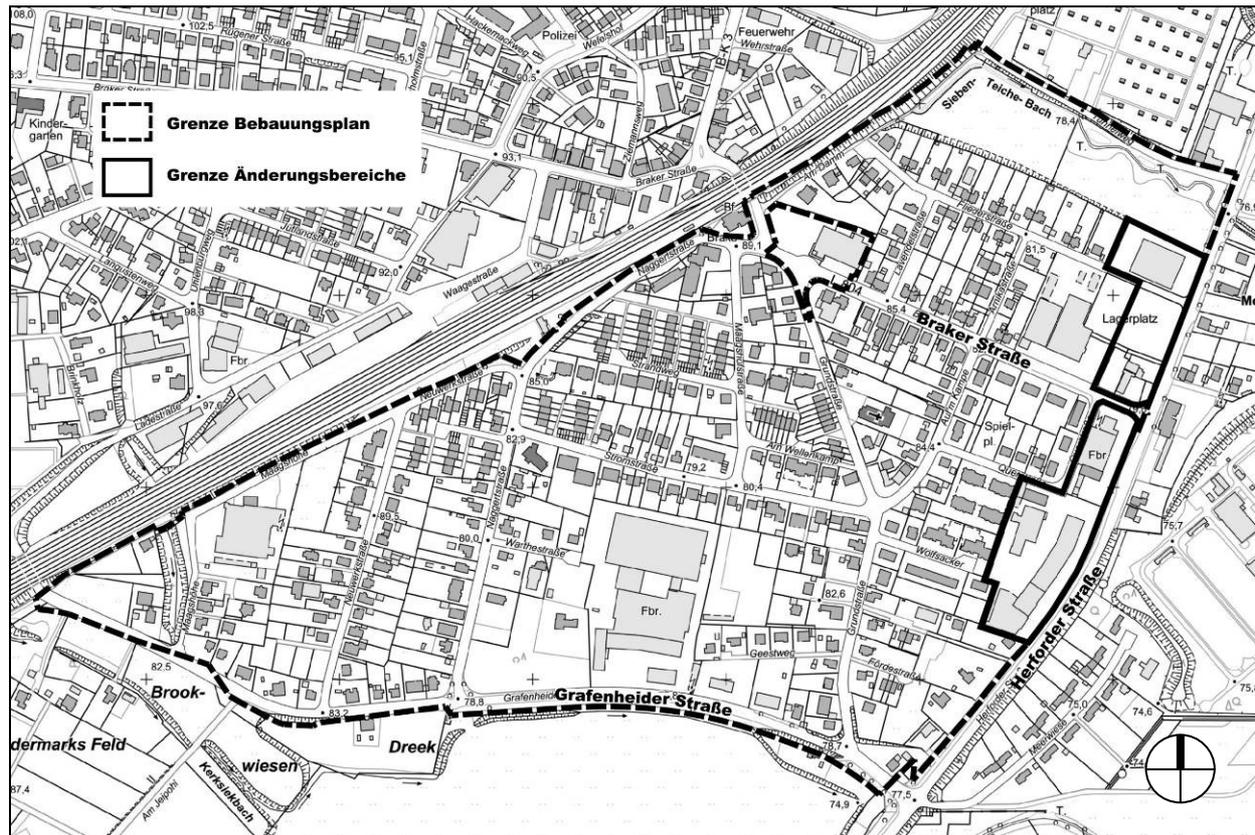
- Satzung -

Bauamt 600.51

1. Allgemeines

Gemäß den §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), soll der Bebauungsplan Nr. III/Br 4 „Maagshöhe“ für die Gewerbegebiete nördlich und südlich der Braker Straße, westlich der Herforder Straße hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung geändert werden.

Übersichtsplan (unmaßstäblich)



2. Vorliegende Planungen

Seit dem 11.03.1969 gilt für das Gebiet südöstlich der Eisenbahnlinie Bielefeld – Hannover, südlich des Tunnelweges, westlich der Herforder Straße und nördlich der Grafenheider Straße der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/Br 4 „Maagshöhe“. Die bebaubaren Bereiche gliedern sich in reine und allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete nach der Baunutzungsverordnung von 1962, darüber hinaus sind drei Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Kirche festgesetzt (siehe Seiten A4 und A5).

Mit der 1. B-Plan-Änderung vom 29.02.1970 wurde die Länge der Fliederstraße um ca. 75 m und die der Warthestraße um ca. 150 m reduziert, die vormaligen öffentlichen Verkehrsflächen wurden den angrenzenden Baugebieten zugeschlagen. Die 2. vereinfachte Änderung vom 24.12.1979 bezog sich ebenfalls nur auf die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen. Diese geringfügigen Korrekturen betrafen den nördlichen Abschnitt der Neuwerkstraße, die Nagertstraße, die Einmündungsbereiche Grundstraße / Auf'm Kampe und Auf'm Kampe / Querstraße sowie den nördlichen Abschnitt der Querstraße. Durch die 3. Änderung vom 12.10.2006

wurde schließlich das allgemeine Wohngebiet zwischen der Naggertstraße, der Maagshofstraße und der Wegeparzelle Flur 9, Flurstücke 347 und 521 grundlegend neu strukturiert.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 17.06.2008 nach vorheriger Beratung in der BV Heepen am 05.06.2008 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des B-Planes Nr. III/Br 4 gefasst. Planungsziel für das Teilgebiet Grafenheider Straße - westlich Geestweg - südlich der Bebauung Stromstraße - östlich Naggertstraße war die Überplanung der dortigen Gewerbeflächen. Das Verfahren ruht allerdings seit Jahren.

2012 begann die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/Br 35 „Disco-unter Braker Straße / Am Damm“. Hiermit sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um als Ersatz für den ehem. ALDI-Markt an der Braker Straße ein neues größeres Gebäude an gleicher Stelle errichten zu können. Dafür wurde das vormalige WA-Gebiet aus dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. III/Br 4 herausgenommen und in ein Sondergebiet für einen großflächigen Lebensmittelmarkt umgewandelt. Der Plan wurde am 28.08.2013 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 (vgl. Drucks.-Nr. 4157/2009-2014).

Bei der näheren Betrachtung und eingehenderen Prüfung der Planungsziele hat sich herausgestellt, dass es derzeit keiner entsprechenden Steuerung in allen vier 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 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. In einem nächsten Schritt wird der gesamte Bebauungsplan Nr. III/Br 4 einer generellen Überplanung zu unterziehen sein (z.B. Komplettanpassung an die aktuelle BauNVO, Einzelhandelssteuerung, Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche nördlich der Straße Wolfsacker, Neuuzuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen in den Wohngebieten mit evtl. Nachverdichtung in rückwärtigen Bereichen).

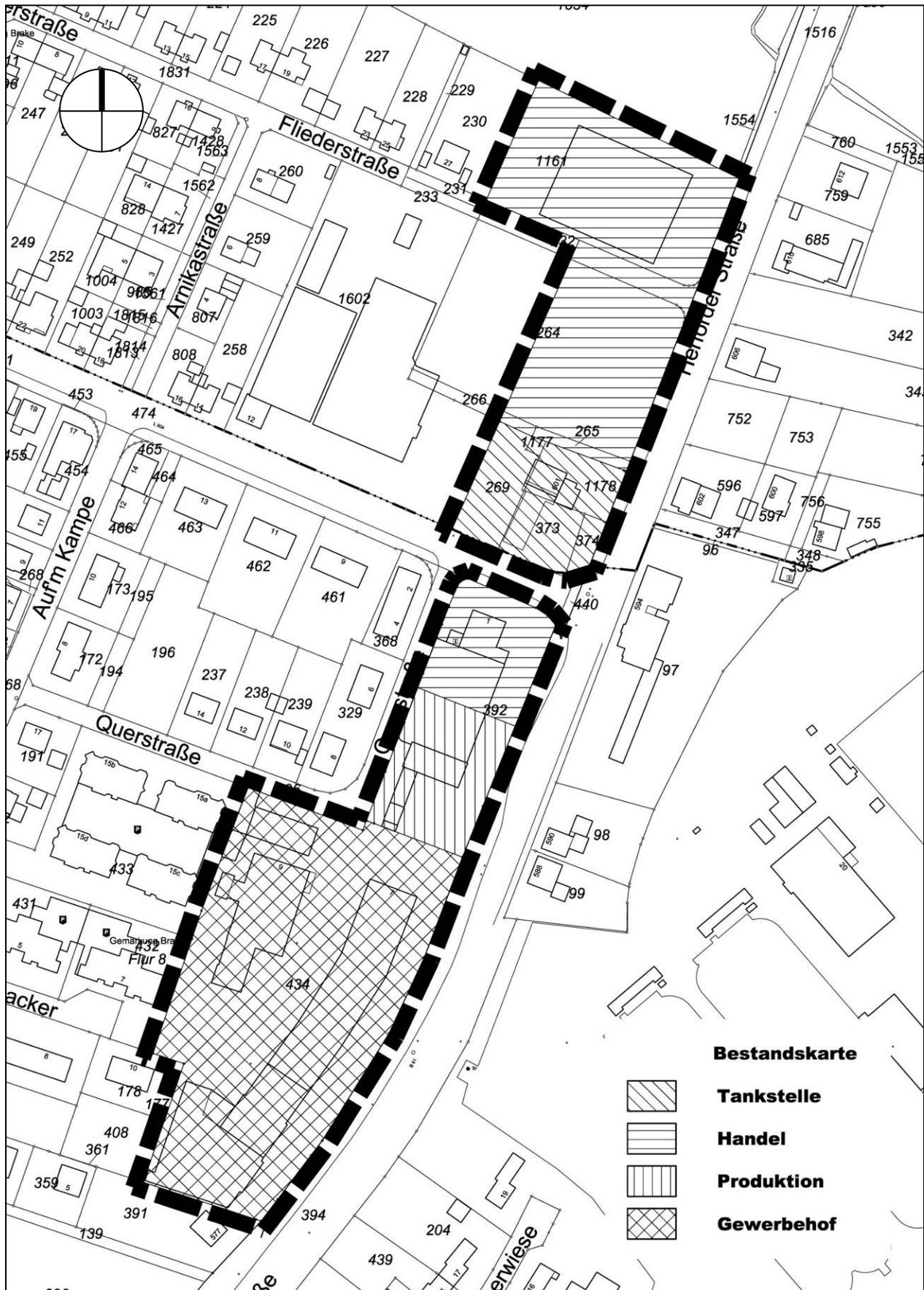
3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Im Osten von Brake erstreckt sich der nunmehr vorgesehene Änderungsbereich nördlich und südlich der Braker Straße auf einer Länge von knapp 900 m entlang der Westseite der Herforder Straße. Alle Grundstücke des ca. 2,51 ha großen Areals werden baulich genutzt.

Nördlich der Braker Straße:

Im äußersten Norden des Änderungsbereichs befindet sich ein Groß- und Einzelhandelsbetrieb für Holz zum Bauen und Ausbauen und für den Garten, dessen Betriebsfläche auch das westlich angrenzende Mischgebiet mit umfasst. In Richtung Ortskern schließt Wohnbebauung an. Das nördliche Eckgrundstück Braker Straße / Herforder Straße wird von einer Tankstelle mit Autowäsche genutzt.

Bestandskarte (unmaßstäblich)



Südlich der Braker Straße:

Das ehem. Fabrikgelände auf der Südseite der Braker Straße teilen sich ein Fachhandel für Großküchen und ein Produktionsbetrieb für Drucklufttechnik. Das Areal südlich der Querstraße wird von dem „Gewerbehof Brake“ geprägt. Hier sind in drei Einzelgebäuden eine ganze Reihe kleinerer Produktions- und Handelsbetriebe untergebracht (Lederausstattung für Autos, Holzbearbeitung, Außenwerbung, Industrievertretung, Werbetechnik, Verkauf von Sonnensegeln, Babyartikeln, Paintballzubehör und Transportgeräten, Event GmbH, Metallbau, Kunststoffverarbeitung und Produktion/Vertrieb transparenter Wärmedämmung). Dieser südliche Gewerbebereich wird nach Westen komplett von Wohnbebauung umgeben.

Östlich der Herforder Straße:

Den Gewerbegebieten gegenüberliegend setzt der Bebauungsplan Nr. III/Br 14 eine ausgedehnte Fläche für die Verwertung und Beseitigung von Abwasser (Kläranlage) fest. Im Süden folgt ein Kleinsiedlungsgebiet zu beiden Seiten der Straße Meerwiese.

4. Planungsgrundsätze und Abwägung

4.1. Belange der Wirtschaft

Anlass für die Planung war eine beantragte Nutzungsänderung für eine Spielothek an der Braker Straße. Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 05.06.2012 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 (vgl. Drucks.-Nr. 5504/2009-2014). Sie bildete die Grundlage für die anschließende Ablehnung des Nutzungsänderungsantrages.

Es hat sich zwischenzeitlich herausgestellt, dass die Steuerungsnotwendigkeit auf den sensiblen Bereich des Ortseingangs beiderseits der Braker Straße, welche die zentrale Verkehrsachse durch den Ortskern bildet, beschränkt werden kann.

Bislang gilt für die beiden Gewerbegebiete nördlich und südlich der Braker Straße zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung von 1962 folgendes:

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Text zum Bebauungsplan wurde die erste Ausnahmeregelung wie folgt konkretisiert:

Je Betriebsgrundstück können bis zu 2 Wohnungen (für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter) zugelassen werden.

Die Nutzungsart Vergnügungsstätten war in der BauNVO 1962 lediglich im § 7 Kerngebiet aufgeführt und dort für allgemein zulässig erklärt. Die Nichtbenennung von Vergnügungsstätten in anderen Baugebieten bedeutete, dass dort, soweit Gewerbebetriebe jeweils zulässig sind, auch Vergnügungsstätten genehmigungsfähig sein konnten, insbesondere wenn sie nicht dem Typus der Vergnügungsstätte, wie er für Einrichtungen im Kerngebiet kennzeichnend ist, entsprachen und keine wesentlichen Störungen für die Wohnruhe vor allem am Abend und in der Nacht mit sich brachten.

Mit der Änderung der BauNVO 1990 wurde der Begriff Vergnügungsstätten als eigenständiger planungsrechtlicher Nutzungsbegriff abschließend geregelt. Neben ihrer allgemeinen Zulässigkeit in Kerngebieten und ihrer ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit in Gewerbegebieten sind sie in Industriegebieten grundsätzlich unzulässig. In den Baugebieten, die außer der Zulässigkeit bzw. Zulassungsfähigkeit der in den Nutzungskatalogen aufgeführten Nutzungsarten und Betrieben nach der Zweckbestimmung auch dem Wohnen dienen (WB-, MD und MI-Gebiete), sind lediglich die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulassungsfähig. Zur Gewährleistung der Wohnruhe sind selbst diese in den Wohnbaugebieten generell unzulässig.

Die mit dem Aufstellungsbeschluss beabsichtigte Nichtzulassung der nicht kerngebietstypischen Spielhallen war von dem Planungsziel getragen, im Gewerbegebiet dem produzierenden Gewerbe, dem Handel und anderen Dienstleistungsbetrieben eindeutig Vorrang einzuräumen und im Ortseingangsbereich beiderseits der Braker Straße einem Trading-Down-Effekt vorzubeugen. Zur Stärkung des Gewerbes, welches auf Standorte im Gewerbegebiet angewiesen ist, reicht es jedoch nicht aus, nicht kerngebietstypische Spielhallen für unzulässig zu erklären. Vielmehr sind etwa auch kerngebietstypische Spielhallen, Wettbüros, Nachtlokale, Swinger-Clubs oder Diskotheken aufgrund derselben Auswirkungen in den Ausschluss einzubeziehen. Da all diese Nutzungen zu dem seit der Baunutzungsverordnung von 1990 abschließend geregelten eigenständigen planungsrechtlichen Nutzungsbegriff „Vergnügungsstätten“ zählen, werden sie auf dieser Rechtsgrundlage komplett ausgeschlossen.

Zur Steuerung der Vergnügungsstätten in den beiden Gewerbegebieten nördlich und südlich der Braker Straße wird hier eine Neuausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung von 1990/2013 vorgenommen. Die Verordnung beinhaltet folgende Regelung:

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können 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,
3. Vergnügungsstätten.

Der wesentliche Unterschied zur Fassung von 1962 besteht darin, dass nun Vergnügungsstätten als eigenständiger Nutzungsbegriff in den Katalog der Ausnahmen aufgeführt und Anlagen für sportliche Zwecke statt ausnahmsweise zulassungsfähig nun allgemein zulässig sind.

Um hier 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, werden die nach der BauNVO 1990/2013 an sich ausnahms-

weise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten nach § 1 (6) Nr. 1 nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Ebenfalls zur Stärkung des produzierenden Gewerbes werden die Anlagen für sportliche Zwecke, von denen auch keine im Änderungsbereich vorhanden sind, nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Die grundstücksbezogene Zusatzfestsetzung für betriebsgebundenes Wohnen entfällt.

In den so festgesetzten GE-Gebieten sind künftig folgende Nutzungsarten allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

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 der Gewerbegebiete im Wesentlichen gewahrt. Da die weiteren B-Plan-Festsetzungen komplett unangetastet bleiben, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

4.2. Belange der Umwelt

Mit der Neufestsetzung von zwei bereits bestehenden Gewerbegebieten westlich der Herforder Straße nach der BauNVO 1990/2013 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 hinaus gehende Kosten entstehen für die Stadt Bielefeld voraussichtlich nicht.