

## Anlage

<b>B</b>	<b>Erstaufstellung des Bebauungsplane Nr. I/ St 53 „Altmühlstraße“</b> Begründung <b>Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss und Beschluss über die Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB</b>
----------	---

<b>Anlage B: Begründung</b>
-----------------------------

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>2</b>
1.1	Ausgangssituation, Planerfordernis	2
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.4	Planungsvorgaben, Plangrundlagen	3
<b>2.</b>	<b>Erläuterung der Festsetzungen</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
4.1	Siedlungsentwicklung	5
4.2	Verkehrliche Belange/ Erschließung	5
4.3.	Belange der Wirtschaft/ Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur	5
4.4	Belange der Umwelt/ Belange von Boden, Natur und Landschaft	5
4.5	Denkmalschutz/ Denkmalpflege	6
4.6	Ver- und Entsorgung	6
4.7	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	6
4.8	Immissionsschutz	6
<b>5.</b>	<b>Verfahren/ Kosten</b>	<b>6</b>
5.1	Verfahren	6
5.2	Kosten	6

## 1. Allgemeines

Gemäß der §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), soll der Bebauungsplan Nr. I/ St 53 „Altmühlstraße“ für den Bereich südlich der Paderborner Str., westlich der Straßen Ramsbrockring und Donauallee, sowie nord-östlich der Altmühlstraße erstmalig aufgestellt werden.

### 1.1 Ausgangssituation, Planungserfordernis

Der Geltungsbereich der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 53 befindet sich südlich der Paderborner Straße im Stadtgebiet Bielefeld-Sennestadt in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Stadtzentrum Sennestadts.

Der Geltungsbereich ist derzeit als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu bewerten. Im Wesentlichen ist der Geltungsbereich durch das Gebäudeensemble Altmühlstraße 4-20, sowie dem Solitärgebäude Altmühlstraße 2 und seine begleitenden Freiflächen geprägt. In dem Gebäudekomplex befindet sich eine Mischnutzung, die sich von der reinen Wohnnutzung bis hin zu gewerblichen Ansiedlungen in den unteren Geschossen erstreckt.

In der Altmühlstraße 18 befindet sich im Erd- und Untergeschoss eine Spielhalle, welche erstmalig im Jahr 1987 als solche beantragt und genehmigt wurde. Nach aktueller Aktenlage umfasst die Spielhalle derzeit 24 Automaten und 4 Billardtische auf einer Gesamtnutzfläche von 197 qm.

In der Altmühlstraße 20 befindet sich seit 2015 eine erlaubnisfreie Gaststätte mit Internet und Sportwetten auf ca. 100 qm.

Darüber hinaus liegt der Stadt Bielefeld ein Antrag auf Nutzungsänderung eines Nebenraumes der Altmühlstraße 20 in eine Tippannahmestelle vor (ca. 20 qm).

Durch die Lage des Gebäudeensembles gegenüber des Stadtzentrums Sennestadt und in exponierter Lage an der Paderborner Straße/ Abzweig Sennestadt nimmt der Geltungsbereich eine wichtige Stellung im Zentrum von Sennestadt/ Einfahrtsbereich Sennestadt ein.

Die Tendenz im Bereich der Erdgeschosse eine weitere Umnutzung zu Vergnügungsstätten anzustreben ist städtebaulich nicht vertretbar.

Hierdurch besteht die Gefahr eines Trading-down-Effekts im Sinne einer Attraktivitätsminderung des gesamten umliegenden Bereiches (§ 9 Abs. 2b Nr. 2 BauGB).

Wie der Anlage A3 zu entnehmen, befinden sich in unmittelbarer räumlicher Nähe schutzwürdige Einrichtungen i.S.d. § 9 Abs. 2b Nr. 1 BauGB. So ist in direkter Nachbarschaft die evangelische Kirchengemeinde Sennestadt, sowie die Kindertageseinrichtung „DRK Kita Abenteuerland“. Weitere Einrichtungen wie das Matthias-Claudius-Haus, die Theodor-Heuss-Schule und das Jugendzentrum Luna befinden sich ebenfalls in einem Luftlinienradius von bis zu 300 m.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 904,1179,1197 und 1198; Flur 13; Gemarkung Sennestadt (vgl. Anlage A2).

### 1.3 Ziele und Zwecke der Planung/ Planungsalternativen

Mit der Aufstellung des im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB „einfachen“ Bebauungsplanes I/ St 53 „Altmühlstraße“ wird das Ziel verfolgt, durch Festsetzungen des Ausschlusses von Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs. 2b BauGB die bestehende Nutzungsmischung zu sichern und eine städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden.

Da es sich beim Bebauungsplan Nr. I/ St 53 um eine konkrete örtliche Festsetzung handelt (Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet) stellt sich die Frage nach Planungsalternativen nicht.

### 1.4 Planungsvorgaben, Plangrundlagen

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt für den Geltungsbereich der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 53 eine Wohnbaufläche dar.

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtung“.

Das Entwicklungsgebot i.S. d. § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt, da der vorliegende Bebauungsplan keine Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung enthält und somit die Planung den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen nicht entgegensteht.

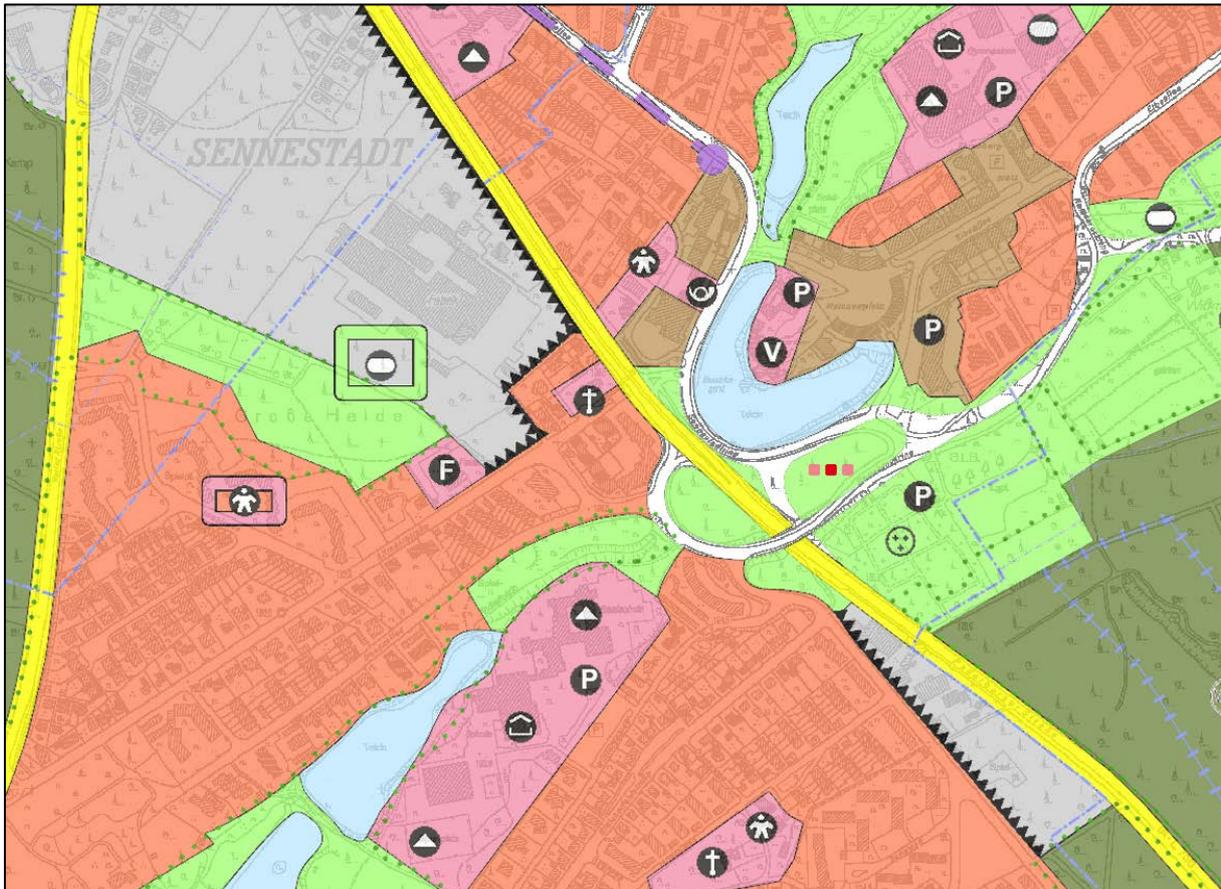


Abb. 1: Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld auf DGK 5 (ohne Maßstab, Stand: 04.04.17, Quelle: OLKD Stadt Bielefeld)

## Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. I / St 53 gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Geltungsbereich ist demnach derzeit nach § 34 BauGB zu bewerten.

## Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Bielefeld-Ost grenzt im Süden an den Geltungsbereich der vorliegenden Erstaufstellung an.

Eine Änderung oder Anpassung ist auf Grund der Abgrenzung, sowie Zielen und Zweck dieser Erstaufstellung nicht nötig.

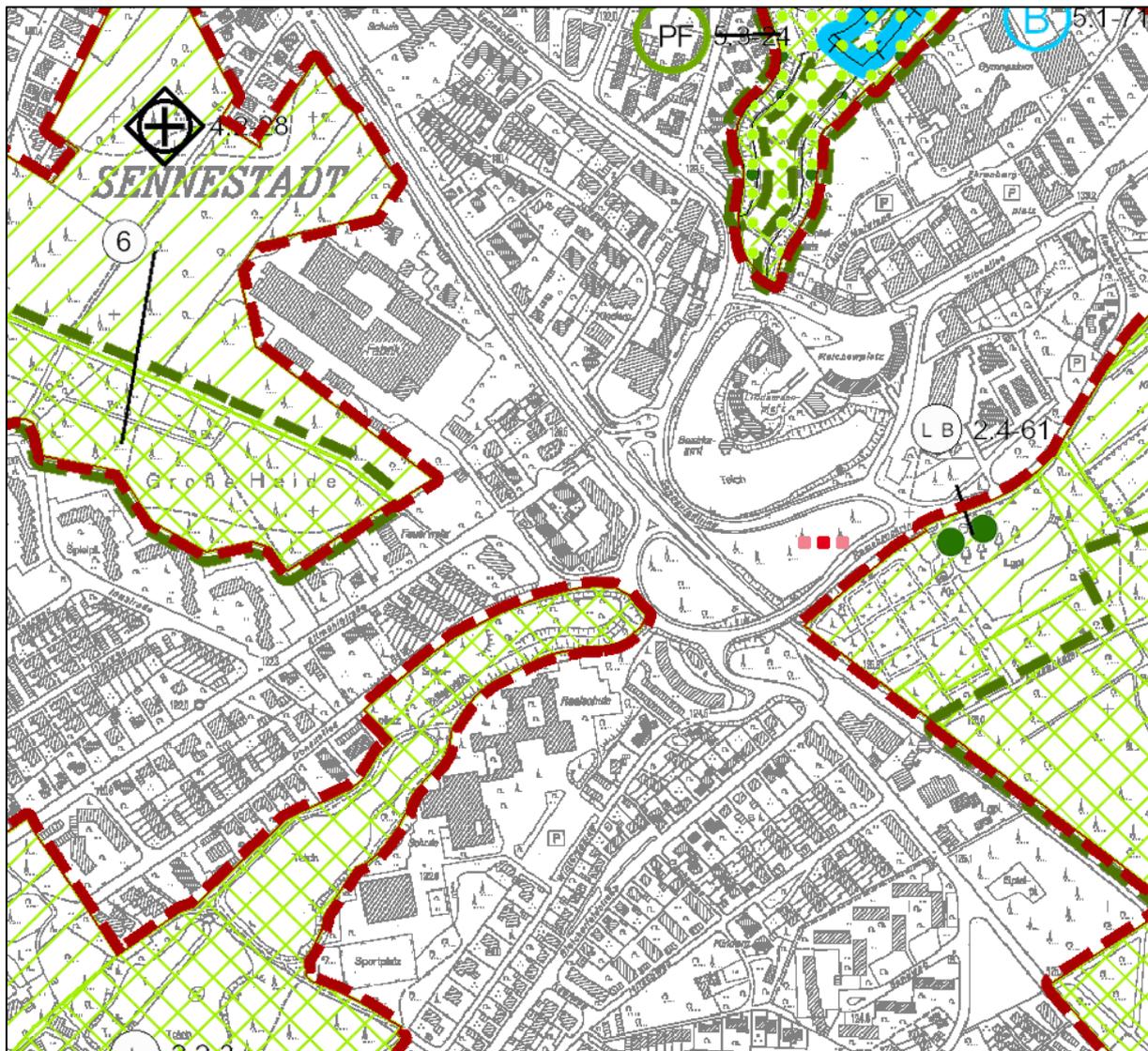


Abb. 2: Landschaftsplan der Stadt Bielefeld auf DGK 5 (ohne Maßstab, Stand: 04.04.17, Quelle: OLKD Stadt Bielefeld)

## **2. Erläuterung der Festsetzungen**

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 53 „Altmühlstraße“ trifft neben der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (vgl. Anlage A4).

Zur Verhinderung einer Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen (hier: Kirchliche Einrichtung, Schule, Kindertagesstätte und sonstige Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen) i.S.d. § 9 Abs. 2b Nr. 2 BauGB wird gemäß § 9 Abs. 2b BauGB festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/ St 53 nicht zulässig sind.

Die bestehenden zwei Einrichtungen in der Altmühlstraße 18+20 haben im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO Bestandsschutz.

Änderungen und Erweiterungen sind unzulässig, da dieses der Zweckbestimmung dieser Erstaufstellung widerspräche.

## **3. Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,8 ha.

## **4. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### 4.1 Siedlungsentwicklung

Negative Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung sind nicht zu erwarten.

In Hinblick auf die weitergehende Übernahme der gem. § 34 BauGB bestehenden Baurechte können die weiteren Auswirkungen der Planung als insgesamt unerheblich eingestuft werden.

Die zukünftige Zulässigkeit aller Vorhaben bemisst sich weiterhin an den Maßstäben des § 34 BauGB.

### 4.2 Verkehrliche Belange/ Erschließung

Negative Auswirkungen hinsichtlich der Erschließung und weiterer verkehrlicher Belange sind auf Grund der Erstaufstellung nicht zu erwarten. Dieses gilt ebenfalls für den ruhenden Verkehr, Fußgänger, Radfahrer und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

### 4.3 Belange der Wirtschaft/ Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur

Negative Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Einzelhandelsentwicklung sind nicht zu erwarten.

### 4.4 Belange der Umwelt/ Belange von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Erstaufstellung wird keine hinzutretende Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der UVP-Pflicht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB. Negative Auswirkungen auf Belange der Umwelt sowie Boden, Natur und Landschaft auf Grund der vorliegenden Änderung sind nicht zu erwarten.

#### 4.5 Denkmalschutz/ Denkmalpflege

Die evangelische Kreuzkirche an der Paderborner Straße 198 (Baujahr 1893/1894) befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Geltungsbereich. Negative Auswirkungen werden nicht erwartet.

#### 4.6 Ver- und Entsorgung

Die im Geltungsbereich der Erstaufstellung bestehende Bebauung ist bereits an die umliegenden Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

#### 4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Durch die vorliegende Erstaufstellung des Bebauungsplanes werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

#### 4.8 Immissionsschutz

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **5. Verfahren/ Kosten**

#### 5.1 Verfahren

Bei dem Bebauungsplan Nr. I/ St 53 handelt es sich um eine Erstaufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet, welches bisher als im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern wird (*vgl. §13 Abs. 1 BauGB*).

Da durch die Erstaufstellung des Bebauungsplane nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG oder des L-UVPG unterliegen vorbereitet wird, kann das vereinfachte Verfahren i.S.d. § 13 BauGB angewendet werden und von einer Umweltprüfung, sowie von den frühzeitigen Beteiligungen abgesehen werden (*vgl. § 13 Abs. 3 BauGB*).

Im Anschluss an den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss erfolgt die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 (2) BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 (2) BauGB.

#### 5.2 Kosten

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