

## **Anlage**

<b>A</b>	<b>Bebauungsplan Nr. I / St 28.1 „Gewerbegebiet Beckheide“</b> <b>Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</b>
----------	---

**Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 26.08.2008 beschlossen, für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 28.1 „Gewerbegebiet Beckheide“ die öffentliche Auslegung des Planentwurfes durchzuführen. Dieser Beschluss ist am 20.09.2008 gemäß §§ 1 (8) und 2 (1) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 06. Oktober 2008 bis einschließlich 06. November 2008.

Von der Öffentlichkeit / den Bürgerinnen und Bürgern sind im Verfahren keine Stellungnahmen vorgetragen worden.

Von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist folgende Stellungnahme vorgetragen worden, die wie folgt nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet wird:

**Lfd. Nr. 1**

Industrie- und Handelskammer OWL zu Bielefeld

**Anregung**, als unzulässig gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment erwähnen.

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Ziel der Bauleitplanung ist, durch die Ausweisung von gewerblichen Flächen den dort ansässigen Betrieben langfristig Bestands- und Planungssicherheit zu geben. Daher soll entsprechend dieser Zielvorgabe der nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden.

Nach der Rechtsprechung ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben städtebaulich gerechtfertigt, um das Plangebiet für Flächen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Handwerks zu sichern. Ein derartiger Ausschluss ist nicht nur dann gerechtfertigt, wenn ein aktueller Flächenbedarf gedeckt werden soll. Es bedarf keines Nachweises, dass ein unabweisbares Bedürfnis für Flächen zur Nutzung durch das produzierende Gewerbe vorhanden ist. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss demzufolge kein aktueller Flächenbedarf von Betrieben des produzierenden Gewerbes bestehen. Es muss der Gemeinde vielmehr möglich sein, im Vorgriff auf künftige Entwicklungen bauplanerische Regelungen zu treffen. Die Anforderungen, die an einen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen gestellt werden, sind allerdings hoch. Die Festsetzung muss anhand eines schlüssigen Plankonzeptes überprüft werden können. Ein Konzept ist dann nicht nachvollziehbar, wenn für die Differenzierung zwischen ausgeschlossenen und zugelassenen Nutzungsarten keine nachvollziehbaren städtebaulichen Gründe erkennbar sind.

Daher wird der Einzelhandel in dem Gebiet ausgeschlossen bzw. die Zulässigkeit von Einzelhandel beschränkt auf Artikel, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (Handel mit Werkstatt, Handwerksbedarf, -handel) sowie auf Ausstellungsflächen, Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen.

Somit wird kein „Negativkatalog“ bestimmt, der regelt, was nicht ausnahmsweise zulässig ist. Sondern mit einem „Positivkatalog“ geregelt, was ausnahmsweise im Sinne des Einzelhandels zulässig ist.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit nach § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO für Einzelhandelsgeschäfte / Verkaufsstellen als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art, wenn die Ver-

kaufsfläche nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> beträgt und der Produktionsfläche zu- / untergeordnet ist, **entfällt** aufgrund der Unbestimmtheit der Festsetzung bezüglich der gewählten m<sup>2</sup>-Grenze.

**Zur Klarstellung der Festsetzung wird daher folgende Ergänzung unter Pkt. 1 der textlichen Festsetzungen eingefügt:**

- **Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauOVO i.V. m. § 1 (9) BauNVO:  
Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO mit der Ausnahme der folgenden Unternutzungen:**

Zulässig sind als Ausnahme gemäß § 1(5) BauNVO i.V.m. § 1(9) BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe / Verkaufsstellen als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8(2) Ziffer 1 BauNVO beschränkt auf Artikel, die mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (Handel mit Werkstatt, Handwerksbedarf, -handel),
- Ausstellungsflächen, Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen.

## **Änderungsvorschläge der Verwaltung**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **Unter Ziffer 8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzung der Pflanzgebote entlang der Süd- und Westseite des Plangebietes ist wie folgt zu fassen, da verschiedene Baugenehmigungen in dem Bereich bereits solche Pflanzauflagen enthalten:

Innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens ist mit einheimischen standortgerechten Sträuchern ein geschlossener Gehölzstreifen (Pflanzverband 1 m x 1 m) anzulegen. Die 5 m breiten Pflanzflächen sind dreireihig und die 8 m breiten fünfzeilig zu pflanzen. Die 10 m breiten Pflanzflächen sind mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen als Hochstamm in einem Pflanzabstand von ca. 10 m zu pflanzen. Zur Entwicklung eines geschlossenen Gehölzstreifens sind die Bäume mit einer dreireihigen Strauchpflanzung aus einheimischen standortgerechten Sträuchern (Pflanzverband 1 m x 1 m) zu unterpflanzen. Bei Ausfällen der Bäume bzw. der Sträucher sind diese entsprechend nachzupflanzen. Folgende Arten sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu verwenden: Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Folgende Arten sind als verpflanzte Sträucher (Pflanzqualität 3-5 Triebe, 60 bis 100 cm) zu verwenden: Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hundsrose (*Rosa canina*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Sal-Weide (*Salix caprea*).

Die Pflanzungen sind fachgerecht nach DIN 18916 auszuführen und dauerhaft zu erhalten.