

<b>C</b>	<b>Bebauungsplan Nr. I/S 46 „Gewerbe-/Industriegebiet Windel“ Teilplan 2, 1. Änderung</b> <b>Begründung</b> <b>Stand: Entwurf</b>
----------	---

# **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 46 „Gewerbe-/Industriegebiet Windel“ Teilplan 2**

## **Anlass der Planung / Verfahren**

Das durch den Rat der Stadt Bielefeld am 10.09.2009 einstimmig beschlossene gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) bildet in der Stadt Bielefeld eine unverzichtbare Grundlage für die Beurteilung und Abwägung von Einzelhandelsvorhaben bzw. zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept sollen angesichts der in Bielefeld vorhandenen Gewerbegebiete mit Einzelhandelsbesatz und deren räumlicher Verteilung in Zukunft Einzelhandelsnutzungen für Gewerbegebiete ohne Einzelhandelsvorprägung ausgeschlossen werden, da sonst ggf. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt.

Da lediglich bestimmte Nutzungen ausgeschlossen und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Ebenso wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Von einem Umweltbericht kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (3) BauGB abgesehen werden.

## **Planungsziel**

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 46 „Gewerbe-/Industriegebiet Windel“ - Teilplan 2 - soll bauplanungsrechtlich sichergestellt werden, dass die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiete entsprechend der Festsetzung solchen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben, die auf Standorte in diesen Baugebieten angewiesen sind. Nutzungsarten, die geeignet sind, den bisherigen Charakter dieses Stadtteilbereiches negativ zu beeinflussen, sollen dagegen ausgeschlossen werden.

Um den Vorgaben des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gerecht zu werden, ist vorgesehen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO Einzelhandel als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art bis auf wenige Ausnahmen auszuschließen.

## **Bestandssituation**

Das Plangebiet liegt südwestlich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes Windel zwischen der Buschkampstraße, der Wilhelmsdorfer Straße und dem Scherpelsweg. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I/S 46 „Gewerbe-/Industriegebiet Windel Teilplan 2 beträgt ca. 4,54 ha. Teile des Plangebietes sind geprägt durch eine ehemalige Hofanlage. Die Bebauung besteht aus Wirtschaftsgebäuden der Hofanlage sowie einzelnen Gebäude, die als Wohnhäuser genutzt werden. Die Wirtschaftsgebäude werden überwiegend von gewerblichen / handwerklichen Betrieben genutzt. Die nicht überbauten Flächen stellen sich als Wiesen, Weiden sowie als Obst- und Ziergarten dar.

Die Erschließung dieser Flächen erfolgt über eine Zufahrt von der Wilhelmsdorfer Straße.

## **Belange der Wirtschaft**

Die Hofanlage Windel hat sich im Laufe der Zeit von einer landwirtschaftlichen zu einer teilweisen gewerblichen Nutzung hin entwickelt. Die baulichen Anlagen werden überwiegend durch einzelne Gewerbebetriebe gewerblich genutzt. In einzelnen Gebäuden sind Wohnnutzungen (betriebsgebundenes sowie sonstiges Wohnen) vorhanden.

Neben der Standortsicherung der bestehenden Betriebe ist es planerisches Ziel, zukünftig weitere gewerbliche Betriebe im Bebauungsplangebiet anzusiedeln. Für eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes spricht nicht nur die Nähe zum benachbarten Gewerbe- und Industriegebiet (Öko-

tech-Park Windel) mit der dort vorhandenen Infrastruktur (Kläranlage, Heizkraftwerk etc.), sondern auch die gute verkehrliche Erreichbarkeit (kleinräumig bezogen auf den Stadtteil Senne sowie auch regional und überregional, Anschluss an die A 33 in Kürze).

Der Standort eignet sich gut für kleinteiliges und stadtteilbezogenes Gewerbe.

Vor diesem Hintergrund soll der gewerblichen Nutzung eindeutig Vorrang eingeräumt werden. Der Einzelhandel als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art soll vollständig ausgeschlossen werden; ausgenommen davon wird Einzelhandel, wenn die Verkaufsfläche in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und wenn die Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Betriebes deutlich untergeordnet ist; ausgenommen sind außerdem Autohäuser bzw. KFZ- und Motorradhandel mit Werkstatt.

Die schon im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht zulässigen Nutzungen wie Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sollen auch weiterhin nicht ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Beibehaltung der ausgewiesenen Gewerbegebiete im B-Plan ist angesichts der Lage an der Wilhelmsdorfer Straße und der vorhandenen Erschließung zweckmäßig. Sie entspricht auch der Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan. Somit ist das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

### **Belange der Umwelt**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 46 „Gewerbe-/Industriegebiet Windel Teilplan 2 werden keine Belange der Umwelt berührt, da es sich hier ausschließlich um eine Änderung der textlichen Festsetzungen handelt. Die Grundstruktur der planerischen Zielvorgaben auf Grund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bezüglich der baulichen Ausnutzung bleibt unverändert.

Bielefeld, April 2010