

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	17.06.2010	öffentlich
Bezirksvertretung Heepen	17.06.2010	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.06.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/31.00 für das Gebiet östlich der Schuckenbaumer Straße, südlich der Straße Kammerratsheide und des Wellbaches, westlich der Straße Am Wellbach und nördlich der Heeper Fichten sowie 212. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Eckendorfer Straße /Walkenweg" im Parallelverfahren - Stadtbezirk Mitte und Heepen -

Aufstellungsbeschluss und Änderungsbeschluss

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

./.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/3/31.00 für das Gebiet östlich der Schuckenbaumer Straße, südlich der Straße Kammerratsheide und des Wellbaches, westlich der Straße Am Wellbach und nördlich der Heeper Fichten ist gemäß §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan M. 1 : 1.000 eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern (212. FNP-Änderung „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Eckendorfer Straße / Walkenweg“). Der Änderungsbereich ist im Übersichtsplan (M. 1:3.000) mit einer gestrichelten Linie kenntlich gemacht.
3. Der Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung und der Änderungsbeschluss zur FNP-Änderung sind gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanverfahren werden vom Bauamt der Stadt Bielefeld durchgeführt. Darüber hinaus gehende Kosten entstehen für die Stadt Bielefeld voraussichtlich nicht.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Situation

Der Geltungsbereich des seit dem 08.07.1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/31.00 wurde mit der Neuaufstellung des B-Planes Nr. III/3/95.00 (Schüco-Gelände) im Jahre 2006 um Teilflächen nördlich der Straße Kammerratsheide verkleinert. Es ist seither begrenzt im Westen durch die Schuckenbaumer Straße, im Norden durch die Straße Kammerratsheide und den Wellbach, im Osten durch die Straße Am Wellbach; die südliche Grenze verläuft quer durch das Waldgebiet Heeper Fichten.

Neben Flächen für die Landwirtschaft sowie öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen weist der B-Plan Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete aus. Mit der 3. B-Plan-Änderung vom 13.02.1984 erfolgte eine Anpassung der Planfestsetzungen an die Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977. Im Bereich der 4. B-Plan-Änderung vom 17.04.2000 - östlicher Teil des Industriegebietes zwischen Kammerratsheide und Eckendorfer Straße - gilt heute die BauNVO 1990.

Städtebauliche Zielsetzung

Die nunmehr vorgesehene fünfte Änderung bezieht sich ausschließlich auf die bisher ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist hier die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld. Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 10.09.2009 dieses gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) einstimmig beschlossen. Damit bildet das Konzept zukünftig in der Stadt Bielefeld eine unverzichtbare Grundlage für die Beurteilung und Abwägung von Einzelhandelsvorhaben bzw. zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung.

In dem gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird der gewerblich geprägte Bereich der Herforder Straße/ Eckendorfer Straße als Sonderstandort eingestuft (vgl. Gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 82 ff.). Innerhalb des Sonderstandorts wird eine Gebietstypisierung zur Steuerung des Einzelhandels in den gewerblichen Bereichen vorgenommen, von der sich eine Steuerung im Rahmen der Bauleitplanung ableiten lässt. Für die gewerblichen Flächen des Bebauungsplangebietes ist eine dreiteilige Gliederung vorgesehen:

- a) der Bereich zwischen Eckendorfer Straße, Walkenweg und An der Landwehr: Sondergebiet des großflächigen Einzelhandels gemäß dem Sonderstandortkonzept.
- b) der Bereich zwischen Schuckenbaumer Straße, Kammerratsheide, Karolinenstraße und Eckendorfer Straße: Gewerbegebiet, in dem auf Grund von Lage und Nutzungsprägung nicht zentrenrelevanter Einzelhandel bis zur Schwelle der Großflächigkeit gemäß § 11 (3) BauNVO zulässig sein soll. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind unzulässig. Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente dürfen maximal 10 % der Verkaufsfläche umfassen.

- c) der Bereich östlich der Karolinenstraße: in dem - zur Vorhaltung für gewerbliche und industrielle Nutzungen vorgesehenen - Gebiet dieses Typs sollen zugunsten der produzierenden und artverwandten Nutzungen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) BauNVO gänzlich ausgeschlossen werden.

Die danach u.a. vorzunehmende Umstufung von Gewerbegebiet in Sondergebiet berührt die Grundzüge der Planung, so dass kein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Gemäß dem Grundsatz, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist auch der Flächennutzungsplan entsprechend im Parallelverfahren zu ändern.

Dies soll im Rahmen der 212. FNP-Änderung „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Eckendorfer Straße / Walkenweg“ durchgeführt werden. Ziel hierbei ist es, die heute bereits bebauten, als „gewerbliche Baufläche“ dargestellten Flächen zukünftig als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ darzustellen.

Weiteres Vorgehen

Mit dem Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung können zur Sicherung der Bauleitplanung Entscheidungen über Vorhaben, die dem o.g. Planungsziel entgegenstehen, für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten ausgesetzt werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sollen zu einem späteren Zeitpunkt beschlossen werden.

Moss

Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlage

- rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/31.001 (ohne Maßstab)
- Abgrenzungsplan zur 5. Änderung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
- Übersichtsplan zur Abgrenzung der FNP-Änderung / Legende