

C	Bebauungsplan Nr. I/S 2a „Ortsmitte“ Teilplan 3, 2. Änderung Begründung Stand: Entwurf
----------	---

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 2a „Ortsmitte“ Teilplan 3

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.

Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtbezirkes Senne südlich der Buschkampstraße, westlich der Hermann Windel Straße sowie nördlich der Krackser Straße. Die Gesamtgröße beträgt ca. 7,08 ha.

Südöstlich der Buschkampstraße sind gemischte Nutzungen -neben Wohnen auch Geschäftsnutzungen- vorhanden. Im nördlichen Bereich des Plangebietes, im ausgewiesenen Mischgebiet, befinden sich Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kirche und Kindergarten.

Das im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesene Mischgebiet entlang der Buschkampstraße ist mit Einzelhandel in kleineren Geschäften und Dienstleistungen durchsetzt. Der Bereich an der Buschkampstraße zwischen der Bahntrasse im Norden und der Krackser Straße im Süden weist beidseitig Einzelhandel, Dienstleistungen, Ärzte etc. auf und hat eine Versorgungsfunktion für die angrenzende Wohnbebauung. Die Tiefe der Baufelder ist für größere Einzelhandelsbetriebe wie Discounter nicht geeignet.

Die gewerbliche Baufläche an der Krackser Straße hat eine Größe, die für Einzelhandelsbetriebe bis ca. 800 m² interessant ist. In der Vergangenheit sind schon Anfragen diesbezüglich gestellt worden.

Planungsziel

Durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 2a „Ortsmitte“ - Teilplan 3 - 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 BauNVO Einzelhandel als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art bis auf wenige Ausnahmen auszuschließen. Darüber hinaus werden auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) im ausgewiesenen Gewerbegebiet nicht zugelassen, um der gewerblichen Nutzung Vorrang einzuräumen.

Belange der Wirtschaft

Der Standort an der Krackser Straße eignet sich im Verbund mit dem südlich angrenzenden Öko-Tech Park Windel gut für kleinteiliges und stadteilbezogenes 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. Da diese Einzelhandelsnutzungen in Verbindung mit überwiegend gewerblicher Nutzung stehen und keine zentrenrelevanten Sortimente Gegenstand des Handels sind, werden ihnen keine negativen Auswirkungen auf die im Einzelhandel- und Zentrenkonzept beschriebenen Versorgungsbereiche unterstellt.

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 Krackser Straße und der vorhandenen Erschließung zweckmäßig. Sie entspricht auch der Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan, damit ist das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Belange der Umwelt

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 2a „Ortsmitte“ Teilplan 3 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, Dezember 2010