

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Stieghorst</b>	17.03.2011	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	29.03.2011	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 für das Gebiet südlich der Detmolder Straße (K15), östlich der Oerlinghauser Straße und westlich des Käferweges im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.**

**- Stadtbezirk Stieghorst -**

### Entwurfsbeschluss

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

BV Stieghorst 03.12.2009; Aufstellungsbeschluss Rat 17.12.2009, Drucks.-Nr. 0130/2009-2014; Veränderungssperre BV Stieghorst 09.09.2010, Stadtentwicklungsausschuss 14.09.2010, Rat 23.09.2010, Drucks.-Nr. 1234/2009-2014

#### Beschlussvorschlag:

- Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen.
- Der Entwurf ist gem. § 13 (2) Nr.2 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.  
Ort und Dauer der Offenlegung sind öffentlich bekannt zu machen; dabei ist gem. § 13 (3) Satz 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt gem. § 13 (2) Nr.3 BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die Stadt Bielefeld ergeben sich durch die vorgesehenen planerischen Maßnahmen nicht.

#### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Nach der Erörterung der planerischen Absichten in der BV Stieghorst am 03.12.2009 wurde durch den Rat der Stadt Bielefeld am 17.12.2009 der Aufstellungsbeschluss zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes III/Hi 6 gefasst.

Zur Sicherung der Planung wurde für einen Teilbereich des Änderungsbereiches eine Veränderungssperre mit Rechtskraft vom 14.10.2010 erlassen.

Die Inhalte und die Notwendigkeit der Veränderungssperre wurden vorab am 09.09.2010 in der BV Stieghorst und am 14.09.2010 im Stadtentwicklungsausschuss erörtert sowie am 23.09.2010 durch den Rat der Stadt Bielefeld beschlossen.

Da lediglich bestimmte Nutzungen ausgeschlossen und somit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch dieses Änderungsverfahren 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.

Nunmehr soll der Entwurf beschlossen und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats durchgeführt werden.

### **Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung:**

Für das Gebiet südlich der Detmolder Straße (K15), östlich der Oerlinghauser Straße und westlich des Käferweges besteht seit dem 02. 01.1968 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/Hi 6. Dieser wurde in einem großen Teilbereich mit Rechtskraft vom 10.05.1982 geändert (1. Änderung); im Rahmen der 1. Änderung wurden vorrangig Flächen für allgemeine Wohngebiete (WA) in Mischgebietsflächen (MI) umgewandelt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde lediglich als Entwurf für eine Neuordnung der östlichen Mischgebietsfläche bearbeitet, ein Änderungsverfahren wurde jedoch nicht formell eingeleitet.

Für den Änderungsbereich der 1. Änderung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977, für den verbleibenden Teilbereich des Ursprungsplanes die BauNVO von 1962.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 10.09.2009 das 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 die Grundlage für die Beurteilung und Abwägung von Einzelhandelsvorhaben bzw. zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung.

Innerhalb des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden u. a. *zentrale Versorgungsbereiche* definiert, die die künftigen Entwicklungsbereiche insbesondere für den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel darstellen und unter Beachtung funktionaler und städtebaulicher Kriterien abgegrenzt worden sind.

Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen. Im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlagen sind die sogenannten *zentralen Versorgungsbereiche* als schützenswerte Bereiche einzustufen.

Die Mischgebietsflächen im Änderungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes III/Hi 6 entlang der Detmolder Straße befinden sich größtenteils innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hillegossen. Das Entwicklungsziel für diesen Bereich besteht in

der **Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion** des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs C (Nebenzentrum). Den Nebenzentren des Typs C kommt die Aufgabe einer erweiterten Grundversorgung zu, mit lokaler Bedeutung insbesondere für den Stadtteil. Die in der Anlage dargestellte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hillegossen verdeutlicht die derzeitige Versorgungsstruktur an diesem Standort.

Die konkrete Bauabsicht eines Lebensmitteldiscounters außerhalb des als zentraler Versorgungsbereich definierten Bereiches „Hillegossen“ gab Anlass zur 3. Änderung des Bebauungsplanes, um den Nahversorgungsbereich in Hillegossen gemäß der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu sichern und zu stärken.

Nach derzeit bestehendem Planungsrecht sind gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit (gemäß der Vermutungsregel nach § 11 (3) BauNVO bei 1.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche) zulässig.

Im Rahmen der 3. Änderung sollen textliche Festsetzungen getroffen werden, die den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel gemäß den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes steuern sollen und eine unerwünschte Ausdehnung über den zentralen Versorgungsbereich hinaus verhindern sollen.

Zur Anpassung an die aktuellen Rechtsgrundlagen wird der gesamte Bebauungsplan III/Hi 6 im Rahmen der 3. Änderung außerdem an die aktuelle BauNVO von 1990 angepasst.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlage

<b>A</b>	<p><b>3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 für das Gebiet südlich der Detmolder Straße (K15), östlich der Oerlinghauser Straße und westlich des Käferweges</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Übersichtspläne (unmaßstäblich) -</li><li>- Auszug aus dem Einzelhandels- u. Zentrenkonzept -</li><li>- Angabe der Rechtsgrundlagen und textliche Festsetzungen -</li><li>- Begründung -</li></ul> <p>Stand: Entwurf</p>
----------	---