

C	Bebauungsplan I/St 24 „Industriegebiet Schlinghofstraße“, 2. Änderung Begründung Stand: Entwurf
----------	--

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 24 "Industriegebiet Schlinghofstraße"

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 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 und möglicherweise die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark ansteigen können.

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 einer Umweltprüfung kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (3) BauGB abgesehen werden.

Bestandssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. I/St 24 "Industriegebiet Schlinghofstraße" liegt im Südosten des Stadtgebietes von Bielefeld an der Grenze zur Stadt Schlossholte-Stukenbrock zwischen der Autobahn A 33 im Süden und der Bahnstrecke Bielefeld – Paderborn im Norden.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahre 1975 siedelten sich hier verschiedene Gewerbebetriebe an. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gewerblich genutzt. Aktuell sind hier u.a. 2 Speditionen, ein Autohaus und kleinere Gewerbebetriebe angesiedelt.

Planungsziel

Durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 24 "Industriegebiet Schlinghofstraße" soll bauplanungsrechtlich sichergestellt werden, dass die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete entsprechend ihrer Festsetzungen solchen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben, die auf Standorte in diesen Baugebieten angewiesen sind. Nutzungsarten, die geeignet sind, den bisherigen Charakter des Stadtteils Sennestadt negativ zu beeinflussen, sollen dagegen ausgeschlossen werden.

Die detaillierte Auflistung der in den Gewerbe- und Industriegebieten zulässigen Nutzungen dient der besseren Lesbarkeit und Transparenz der Festsetzungen. Die alte Festsetzung - Gewerbegebiet, Industriegebiet – nahm Bezug auf die Baunutzungsverordnung, da aber die einzelnen Nutzungen nicht aufgeführt waren, war immer ein Blick in den entsprechenden Paragraphen erforderlich.

Gleichzeitig erfolgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 24 "Industriegebiet Schlinghofstraße" eine Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 22.04.1993.

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, wie Autohäuser bzw. KFZ- und Motorradhandel, Einzelhandel in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung in untergeordnetem Umfang, im Gewerbegebiet auszuschließen. Darüber hinaus werden Vergnügungsstätten, die ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässig sind, in den ausgewiesenen Gewerbegebieten nicht zugelassen, um den Nutzungen im Sinne res §§ 8 u. 9 BauNVO –Gewerbegebiet / Industriegebiet - Vorrang einzuräumen.

In den festgesetzten Industriegebieten wird der Einzelhandel als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art, wie auch die Ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, ausgeschlossen, da diese Gebiete vorrangig für Betriebe, die auf die Gebietskategorie Industriegebiet angewiesen sind, zur Verfügung stehen sollen. Aber auch hier gilt die Ausnahme für Einzelhandel wie im Gewerbegebiet.

Belange der Wirtschaft

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.

Die Beibehaltung der ausgewiesenen Gewerbegebiete im B-Plan ist angesichts der Lage 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 Nr. I/St 24 "Industriegebiet Schlinghofstraße" 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, März 2011