

<b>A</b>	<b>Bebauungsplan Nr. I/St 4.3 "Gewerbegebiet an der Lämershagener Straße", 2. Änderung</b> <b>Auswertung der Beteiligungsverfahren</b>
----------	---

## **Auswertung der Offenlegung gemäß § 3(2) BauGB**

**Die Offenlegung erfolgte vom 18.03.2011 bis einschließlich 18.04.2011.  
Eine Stellungnahme ist eingegangen.**

### **Stellungnahme**

Rechtsanwalt aus Bielefeld im Auftrag verschiedener Eigentümer und Betriebsinhaber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Schreiben vom 15.04.2011 wird nachstehend auszugsweise abgedruckt.

hiermit zeigen wir an, dass uns die oben näher bezeichneten sechs Unternehmen mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen im Zusammenhang mit der beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplanes I/St 4.3 „Gewerbegebiet an der Lämershagener Straße“ beauftragt haben. Originalvollmachten werden wir umgehend zu den Akten reichen.

Unsere Auftraggeberinnen sind Eigentümerinnen bzw. Mieterinnen oder Pächterinnen von Grundstücken, die im räumlichen Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes wie folgt liegen.

Mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Bielefeld vom 22.02.2011 wurde die 2. vereinfachte Änderung des o.g. Bebauungsplanes als Entwurf beschlossen.

Unsere Mandantinnen wenden sich gegen die beabsichtigten Änderungen.

1.

Nach diesseitiger Auffassung sind die Voraussetzungen für eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nicht gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauBG ist ein vereinfachtes Verfahren zulässig, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die beabsichtigte Änderung führt jedoch dazu, dass die Grundzüge der Planung berührt werden.

Für die Flächen unserer Mandantinnen setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung vom 06.12.1989 die Nutzung *GE* fest. Nach Maßgabe der Regelung des § 8 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 sind danach u.a. Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, bestimmte allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO insoweit auszuschließen, dass Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO mit Ausnahme bestimmter Unternutzungen unzulässig sein sollen. Die Zulässigkeit bestimmter Unternutzungen soll daraus folgen, dass diese ausnahmsweise zulässig sein sollen. Des Weiteren ist vorgesehen, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Beherbergungsbetriebe auszuschließen.

§ 1 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass vorgesehen werden kann, bestimmte Arten von allgemein zulässigen Nutzungen als zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig vorzusehen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Damit soll verhindert werden, dass ein Baugebiet zwar von einer bestimmten Festsetzung erfasst wird, dies jedoch durch Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen faktisch leer läuft. Nach diesseitiger Auffassung ist dies vorliegend der Fall. Wenn zukünftig Einzelhandelsbetriebe sowie Beherbergungsbetriebe faktisch komplett ausgeschlossen werden sollen, stellt dies einen massiven Eingriff bzw. eine massive Beschränkung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten dar. Diesseits wird die Auffassung vertreten, dass dadurch bereits die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets verloren geht, so dass eine Änderung dieser Art auch aus materiell-rechtlichen Gründen nicht erfolgen darf. Kein Zweifel dürfte jedoch daran bestehen, dass die dargelegte massive Veränderung der Nutzungsmöglichkeiten die Grundzüge der Planung berührt, so dass eine Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht möglich ist.

Das Argument in der Begründung zum Beschlussvorschlag, die dem Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung vom 22.02.2011 zur Verfügung gestellt wurde, eine Berührung der Grundzüge der Planung sei deswegen nicht gegeben, weil „lediglich bestimmte Nutzungen“ ausgeschlossen würden, ist angesichts unserer obigen Ausführungen nicht zutreffend. Mit der Änderung werden (potenzielle) Kernnutzungen, die derzeit zulässig sind, ausgeschlossen.

2.

Aus den dargelegten Gründen bitten unsere Mandantinnen im Übrigen, auf die Änderung zu verzichten. Unsere Mandantinnen genießen trotz der ohne jeden Zweifel gegebenen Planungshoheit der Gemeinde und den sich daraus naturgemäß ergebenden Kompetenzen Bestandschutz mit Blick auf die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Unsere Mandantinnen möchten die (optionalen) Nutzungsmöglichkeiten behalten, die in ihrem Eigentum bzw. ihrer Verfügungsmacht stehenden Grundstücke (evtl.) auch für Einzelhandelsnutzungen zu öffnen. Die geplante Änderung führt zu einer erheblichen Wertminderung und zu einer erheblichen Beschränkung der Verkehrsfähigkeit der Grundstücke.

Im Übrigen ist festzustellen, dass im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandelsnutzungen bereits vorhanden sind und mithin schon deswegen das Argument, es handele sich um ein Gebiet ohne Einzelhandelsvorprägung, dessen tatsächliche Natur sicherzustellen sei, nicht überzeugt. Im Übrigen müssen in diesem Zusammenhang die Festsetzungen des Bebauungsplanes I/St 4.5, dessen räumlicher Geltungsbereich gleichsam als Insel innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes I/St 4.3 liegt, berücksichtigt werden.

Eine negative Beeinflussung des Charakters des Stadtteils Sennestadt durch eine Beibehaltung des jetzigen planungsrechtlichen Zustandes ist nicht zu befürchten. Jedenfalls enthält die Begründung des Entwurfs keine insoweit prüfaren bzw. belastbaren Argumente. Bei den

**Ausführungen in der Begründung handelt es sich lediglich um eine Behauptung, die nicht belegt ist.**

**3.**

**Namens und in Vollmacht unserer Auftraggeberinnen bitten wir mit- hin darum, die Änderung nicht zu beschließen. Die beabsichtigten Änderungen würden aus den dargestellten Gründen die Interessen un- serer Auftraggeberinnen in erheblichem Maße beeinträchtigen und zu unzumutbaren wirtschaftlichen Nachteilen führen.**

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Den Ausführungen zur Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB kann nicht gefolgt werden.

Unter den Grundzügen der Planung ist das Leitbild der Planer zum Zeitpunkt der Planaufstel- lung zu verstehen, d.h. das, was die Planer sich als städtebauliche Ordnung im betroffenen Gebiet vorstellen. Der Bebauungsplan Nr. I/St 4.3 „Gewerbegebiet an der Lämershagener Straße“ ist seit dem 16.04.1976 rechtsverbindlich. Vor diesem Zeitpunkt gab es allerdings schon eine planerische Zielvorgabe für diesen Bereich, die ihren Ursprung in der Planungs- konzeption der Sennestadt hatte.

Die Planung der Sennestadt geht auf den Entwurf von Prof. Dr. Reichow Mitte der 50er Jah- re zurück. Neben den Grundgedanken eine durchgrünte Stadt mit Gebäuden zu schaffen, die optimal zur Sonne stehen, war auch es auch wichtig für die zukünftigen Bewohner der Sennestadt ausreichend Arbeitsplätze zu schaffen. Die A 2 war als wichtige West-Ost Ver- kehrsader vorhanden. Eine Wohnbebauung musste nach Auffassung von Prof. Dr. Reichow einen ausreichenden Abstand haben. Die Lämershagener Straße als eine der Verbindungen über den Teutoburger Wald wurde bei der Planung entsprechend beachtet. Der so entstan- dene Raum sollte als Fläche für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben genutzt werden, ge- treu der Devise Lärm zu Lärm, auch wenn damals keiner erahnen konnte, wie stark die Lärmbelastung durch das Verkehrsaufkommen zunehmen würde. Eine Ansiedlung von Ein- zelhandel mit dem Schwerpunkt auf die Nahversorgung der Bevölkerung der Sennestadt war in diesem Bereich zu diesem Zeitpunkt nicht planerisches Ziel, denn gerade in der Senne- stadt waren viele kleine Einzelhandelsstandorte so platziert, dass über kurze Wege jedes dieser kleinen Zentren gut fußläufig erreichbar war. Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Discounter, gerade unterhalb der Großflächigkeit waren in den Anfängen der Sennestadt nicht vorstellbar.

In Kenntnis dieser Vorgeschichte wurde das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Be- bauungsplanes Nr. I/St 4.3 Anfang der 70er Jahre des vorigen Jahrhunderts eingeleitet. Die Festsetzung von Gewerbegebieten, teilweise mit Einschränkungen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprach zu dem Zeitpunkt den schon vorhandenen Nutzungen. In der BauNVO 1968 war in § 8 (2) geregelt, dass Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind mit Aus- nahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 (3) BauNVO. In Kenntnis der damaligen Einzelhandelsstruktur glaubte man ausreichend Vorsorge getroffen zu haben, um der gewerblichen Nutzung in diesem Gebiet Vorrang eingeräumt zu haben.

Die Veränderungen im Einzelhandelssektor, das Aufkommen der Einkaufszentren auf der „Grünen Wiese“ führten dazu, dass 1989 eine Anpassung an die Baunutzungsverordnung in der Fassung 1977 erfolgte. Mit diesem Schritt sollte dem Gewerbe noch eindeutiger Vorgang gegeben werden. Vor diesem Hintergrund ist auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 4.5 „Gewerbegebiet / Sonstiges Sondergebiet Boschstraße“ zu sehen, denn nur so konnte die hier vorhandene großflächige Einzelhandelsnutzung im Bereich der Nahversorgung mit zentrumsrelevanten Anteilen auf den Bestand der Genehmigung planungsrechtlich festgeschrieben werden.

Planerischer Wille war in all den Jahren für den Bereich entlang der Autobahn A2 ein Gewerbegebiet zu schaffen, das für die Bewohner der Sennestadt Arbeitsplätze im gewerblichen Sektor vorhält.

Das Planungsziel der Sicherung des primären Nutzungszwecks von Gewerbegebieten als Standort für das produzierende und artverwandte Gewerbe ist somit hinreichender städtebaulicher Anlass, Einzelhandel im Plangebiet auszuschließen.

Da Einzelhandelsnutzungen lediglich einen Ausschnitt aus den nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes darstellen, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung durch die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen gemäß § 1(5) BauNVO gewahrt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen und genehmigten Nutzungen sind von dieser Änderung nur insofern betroffen, dass sie nicht mehr über die Option verfügen, auf ihren Grundstücken Einzelhandel ohne Einschränkungen betreiben zu können. Das tangiert nicht den Grundzug der planerischen Konzeption.

Die Änderung des Bebauungsplanes stellt keinen unverhältnismäßigen Eingriff in die vorhandenen Nutzungsrechte dar. Die für ein Gewerbegebiet typischen Nutzungen bleiben auch weiterhin planungsrechtlich zulässig; die vorhandenen Nutzungen genießen Bestandsschutz. Die Änderung entspricht den Zielen und Grundsätzen des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Dieses empfiehlt, der angesichts der laut Analyseergebnis im Stadtgebiet vorhandenen Gewerbegebiete mit Einzelhandelsbesatz und deren räumlicher Verteilung auch zukünftig eine Einzelhandelsnutzung der Gewerbegebiete, die heute nicht (oder sehr untergeordnet) über Einzelhandel verfügen, auszuschließen. Begründet wird dies mit einer möglicherweise sinkenden Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen bzw. einer zu starken Erhöhung der Bodenpreise für andere Nutzungen.

Zu angemessenen Versorgung mit Angeboten nicht-zentrenrelevanter Kernsortimente werden der Einzelhandelsbestand und die dargestellten Sonderstandorte als zukünftige Konzentrationsbereiche innerhalb des Prognosehorizontes des Konzeptes als ausreichend angesehen.

Einzelhandelsangebote mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen generell nicht in Gewerbe- und Industriegebieten verortet werden.

**Im Ergebnis wird die Planung sowie das gewählte Verfahren in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange als angemessen und vertretbar bewertet. Die Stellungnahme ist zurückzuweisen.**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum 02.03.2011 bis 14.04.2011. Von den Trägern Öffentlicher Belange sind keine Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen.