

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	24.11.2011	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	06.12.2011	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	15.12.2011	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erlass einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für das Gebiet zwischen Stadtheider Straße - Herforder Straße - Hallenstraße - Eckendorfer Straße - An der Pottenau - Bundesbahngelände  
(Gebiet des zu ändernden Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 26.00 "Herforder Straße / Nicolaifriedhof" - 4. Änderung)**

**- Stadtbezirk Mitte -  
Veränderungssperre**

### Betroffene Produktgruppe

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

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

Änderungsbeschluss: BV Mitte 15.04.2010, Top 09, Drucksache 0728/2009-2014;  
Stadtentwicklungsausschuss 27.04.2010, Top 16, Drucksache 0728/2009-2014 und 0728/2009-2014/1  
(Nachtragsvorlage).

### Beschlussvorschlag:

Die der Beschlussvorlage als Anlage beigefügte Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für das Gebiet zwischen Stadtheider Straße - Herforder Straße - Hallenstraße - Eckendorfer Straße - An der Pottenau - Bundesbahngelände (Gebiet des zu ändernden Bebauungsplanes Nr. III/3/26.00 "Herforder Straße / Nicolaifriedhof" - 4. Änderung) wird beschlossen.

Für die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre ist die im Abgrenzungsplan des Bauamtes im Maßstab 1:1000 vorgenommene Eintragung (rote Linie) verbindlich.

### Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Beschluss der Veränderungssperre entstehen der Stadt Bielefeld keine Kosten

### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Die Einleitung des vierten Änderungsverfahrens des seit 09.03.1963 rechtskräftigen Bebauungsplanes III/3/26.00 "Herforder Straße / Nicolaifriedhof" für den Bereich zwischen Stadtheider Straße - Herforder Straße - Hallenstraße - Eckendorfer Straße - An der Pottenau - Bundesbahngelände wurde von der Bezirksvertretung Mitte in ihrer Sitzung am 15.04.2010 und vom Stadtentwicklungsausschuss (StEA) in seiner Sitzung am 27.04.2010 beschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/3/26.00 „Herforder Straße / Nicolaifriedhof“ setzt für seinen Geltungsbereich „Gewerbe- und Industriegebiet“ gemäß § 7 der Bielefelder Bauordnung von 1960 fest. Demzufolge sind ausschließlich gewerbliche und industrielle Nutzungen zulässig. Bezüglich Vergnügungsstätten wurden zum damaligen Zeitpunkt noch keine Festsetzungen getroffen.

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist die Vorhaltung für das produzierende und artverwandte Gewerbe, welches auf Standorte in diesen Baugebieten angewiesen ist. Damit verbunden ist das Ziel der Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet 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.

Die Änderung beinhaltet zudem die Anpassung des Bebauungsplanes Nr. III/3/26.00 „Herforder Straße / Nicolaifriedhof“ an die aktuelle BauNVO 1990 und somit die Festsetzung der Flächen gem. § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ (GE) sowie die Änderung/Ergänzung der textlichen Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in den bisher ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten. Im weiteren Bebauungsplanverfahren sollte auch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt werden (z.B. Ausnahmen/Unzulässigkeit), da an der Herforder Straße ein hoher Nachfrage- und Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten – im Speziellen von Spielhallen – zu erkennen ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits Spielhallen vorhanden:

Auf dem Grundstück Herforder Straße 155a sind zwei kerngebietstypische Spielhallen (2 Konzessionen mit insgesamt 24 Geldspielgeräten) bauordnungsrechtlich und gewerberechtlich genehmigt. Darüber hinaus wird das Grundstück durch Büronutzungen (IT-Bereich) und ein Sportstudio genutzt. Es gibt einen Leerstand von größeren Gewerbeflächen (ca. 1.500 qm) vorwiegend im Erdgeschoss sowie von Büroflächen.

In der Herforder Straße 181a sind ebenfalls zwei kerngebietstypische Spielhallen (2 Konzessionen mit insgesamt 24 Geldspielgeräten) genehmigt.

In der Vergangenheit sind für den Standort Herforder Straße 155a zwei Umnutzungsanträge in Spielhallen beim Bauamt der Stadt Bielefeld eingegangen:

- Ein Vorbescheidsverfahren zur Nutzungsänderung von gewerblicher Nutzung zu vier kerngebietstypischen Spielhallen (4 Konzessionen mit insgesamt 48 Geldspielgeräten) wurde im Februar 2011 abgelehnt.
- Der Antrag auf Nutzungsänderung eines Internetcafés zu einer mischgebietstypischen Spielhalle mit 6 Geldspielgeräten (eine Konzession) wurde im Mai 2011 gemäß § 15 (1) BauGB zurückgestellt. Diese beantragte Spielhalle ist

mit einer Größe von unter 80 qm und 6 Geldspielgeräten als mischgebietstypische Vergnügungsstätte einzustufen. Jedoch stellt eine weitere Spielhalle, wenn auch nur mischgebietstypisch, eine Intensivierung/Anhäufung und Verfestigung dieser Nutzung in Gewerbegebieten dar. Daher wurde eine Genehmigung der Nutzungsänderung, auch vor dem Hintergrund einen sogenannten Trading-Down-Effekt (Gebietsabwertung) zu verhindern, für nicht vertretbar gehalten. Die Zurückstellung läuft am 09.02.2012 aus.

Für den Standort Herforder Straße 181a gibt es eine mündliche Anfrage für eine Erweiterung um eine kerngebietstypische Spielhalle (eine Konzession mit 12 Spielgeräten).

Vor dem Hintergrund, dass die Stadt Bielefeld eine gesamtstädtische Konzeption zur bauleitplanerischen Steuerung von Vergnügungsstätten zu erstellen beabsichtigt, ist eine Veränderungssperre auch notwendig. Diese Konzeption soll zur Verhinderung negativer Veränderungen („Trading-Down-Prozesse“) städtischer Lagen und Fehlentwicklungen in Gewerbegebieten eine Bestandserhebung, die themenbezogene Analyse der Bebauungspläne und die Erarbeitung einer handlungsbezogenen Vergnügungsstätten-Konzeption einschließlich der baurechtlichen Prüfung relevanter Standorte beinhalten. Der Bericht der Verwaltung zur Vergabe des Gutachtens an ein entsprechend qualifiziertes Büro wurde vom StEA am 27.09.2011 im nichtöffentlichen Teil der Sitzung (TOP 42.4) zur Kenntnis genommen (Drucksache 3114/2009-2014). Die entsprechenden Mittel stehen im städtischen Haushalt bereit.

Auf Grundlage des o. g. Beschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/26.00 „Herforder Straße / Nicolaifriedhof“ soll sichergestellt werden, dass Vorhaben, welche den im Änderungsbeschluss genannten Planungszielen entgegenstehen, abgelehnt werden können.

Zur Sicherung der Planungsziele ist der Erlass einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff. BauGB erforderlich. Wenn überwiegende Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme erteilt werden.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

#### Anlagen

1. Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre
2. Abgrenzungsplan der Veränderungssperre

Anlage 1:**Satzung****über die Anordnung einer Veränderungssperre**

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und der §§ 7 und 41 (1)f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 271) wird folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

- (1) Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.04.2010 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/26.00 "Herforder Straße / Nicolaifriedhof" (4. Änderung) für das Gebiet zwischen Stadtheider Straße - Herforder Straße - Hallenstraße - Eckendorfer Straße - An der Pottenau - Bundesbahngelände gefasst.
- (2) Zur weiteren Sicherung der Planung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/26.00 "Herforder Straße / Nicolaifriedhof" wird für dieses v. g. Gebiet eine Veränderungssperre angeordnet.
- (3) Das Gebiet, für das die Veränderungssperre angeordnet wird, ist in einem Lageplan im Maßstab 1:1000 mit roter Farbe umrandet.

Der Lageplan liegt beim Bauamt der Stadt Bielefeld, August-Bebel-Strasse 92, in der Bauberatung, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

**§ 2**

- (1) Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen
  1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
  2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

**§ 3**

- (1) Die Veränderungssperre wird mit der öffentlichen Bekanntmachung dieser Satzung rechtsverbindlich.

- (2) Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens 2 Jahre nach ihrer Bekanntmachung.

Anlage 2: Abgrenzungsplan zur Veränderungssperre

