

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	24.11.2011	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	06.12.2011	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	15.12.2011	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erlass einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für Teilflächen nördlich und südlich der Herforder Straße, westlich der Walther-Rathenau-Straße, östlich der August-Bebel-Straße sowie Teilflächen beidseits der Josefstraße (Gebiet des zu ändernden Bebauungsplanes Nr. III/ 3/ 16.02 "Herforder Straße/ Walther-Rathenau-Straße" - 3. 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 10.02.2011, Top 07, Drucksache 1994/2009-2014;
Stadtentwicklungsausschuss 22.02.2011, Top 20.1; Drucksache 1994/2009-2014.

Beschlussvorschlag:

Die der Beschlussvorlage als Anlage beigefügte Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für Teilflächen nördlich und südlich der Herforder Straße, westlich der Walther-Rathenau-Straße, östlich der August-Bebel-Straße sowie Teilflächen beidseits der Josefstraße (Gebiet des zu ändernden Bebauungsplanes Nr. III/3/16.02 "Herforder Straße / Walther-Rathenau-Straße" - 3. Änderung) wird beschlossen.

Für die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre ist die im Abgrenzungsplan des Bauamtes im Maßstab 1:500 vorgenommene Eintragung (rote Linie) verbindlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Beschluss der Veränderungssperre entstehen der Stadt Bielefeld keine Kosten

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Einleitung des dritten Änderungsverfahrens des seit 30.11.1963 rechtskräftigen Bebauungsplanes III/3/16.02 "Herforder Straße / Walther-Rathenau-Straße" für Teilflächen nördlich und südlich der Herforder Straße, westlich der Walther-Rathenau-Straße, östlich der August-Bebel-Straße sowie Teilflächen beidseits der Josefstraße wurde von der Bezirksvertretung Mitte in ihrer Sitzung am 10.02.2011 und vom Stadtentwicklungsausschuss (StEA) in seiner Sitzung am 22.02.2011 beschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/3/16.02 "Herforder Straße / Walther-Rathenau-Straße" setzt für seinen Geltungsbereich „Gewerbe- und Industriegebiet“ und „gemischtes Wohngebiet“ gemäß Bielefelder Bauordnung von 1960 sowie für den Bereich der 2. Änderung Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Lediglich für den Bereich der 2. Änderung ist die BauNVO 1990 anzuwenden.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist

1. die Anpassung an die BauNVO 90,
2. die Steuerung des Einzelhandels auf den Flächen der festzusetzenden Gewerbegebiete entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld und
3. die Steuerung von Vergnügungsstätten.

Grund für den Erlass einer Veränderungssperre ist der Antrag auf Nutzungsänderung eines Stehcafés zu einer mischgebietstypischen Spielhalle mit maximal sechs Geldspielgeräten (eine Konzession). Der Antrag wurde gem. § 15 (1) BauGB im April 2011 zurückgestellt. Die Zurückstellung läuft am 19.04.2012 aus.

Die 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 (Vorhaltung für das produzierende und artverwandte Gewerbe, welches auf Standorte in diesen Baugebieten angewiesen ist) dar. Daher wurde eine Genehmigung der Nutzungsänderung, auch vor dem Hintergrund einen sogenannten Trading-Down-Effekt (Gebietsabwertung) zu verhindern, für nicht vertretbar gehalten.

Die beantragte Spielhalle am Standort Herforder Straße 95 liegt in einem Abstand von unter 150 m zu drei bestehenden Spielhallen-Standorten:

Im Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes gibt es auf dem Grundstück Herforder Straße 106 zwei kerngebietstypische Spielhallen (2 Konzessionen mit insgesamt 24 Geldspielgeräten), die bauordnungsrechtlich und gewerberechtlich im festgesetzten „Gewerbe- und Industriegebiet“ genehmigt sind. Im Geltungsbereich des westlich angrenzenden Bebauungsplanes III/3/47.06 (2/3) gibt es an den Standorten Herforder Straße 84/86 und Brökerstraße 7 jeweils zwei kerngebietstypische genehmigte Spielhallen (insgesamt 4

Konzessionen mit insgesamt 48 Geldspielgeräten) im festgesetzten „Kerngebiet“ (MK). Diese drei genehmigten Spielhallen-Standorte liegen in einem Abstand von unter 200 Metern zueinander.

Im Hinblick darauf, 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/3/16.02 "Herforder Straße / Walther-Rathenau-Straße" 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 22.02.2011 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/16.02 "Herforder Straße / Walther-Rathenau-Straße" (3. Änderung) für Teilflächen nördlich und südlich der Herforder Straße, westlich der Walther-Rathenau-Straße, östlich der August-Bebel-Straße sowie Teilflächen beidseits der Josefstraße gefasst.
- (2) Zur weiteren Sicherung der Planung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/16.02 "Herforder Straße / Walther-Rathenau-Straße" wird für dieses v. g. Gebiet eine Veränderungssperre angeordnet.
- (3) Das Gebiet, für das die Veränderungssperre angeordnet wird, ist in einem Lageplan im Maßstab 1:500 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



