C	**Bebauungsplan I/St 23 „Gildemeister“, 2. Änderung** **Begründung** **Stand: Satzung**

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 23 "Gildemeister“

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 Gewerbe- und Industriegebiete 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.

Verfahren

Änderungs- und Entwurfsbeschluss Stadtentwicklungsausschuss	21.06.2011
Offenlegung	22.07.2011 – 07.09.2011
Beteiligung nach § 4(2) BauGB	05.07.2011 – 18.08.2011

Bestandssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. I/St 23 "Gildemeister“ liegt im Südosten des Stadtgebietes von Bielefeld südlich der Morsestraße und westlich der Gildemeisterstraße an der Grenze zur Stadt Schloß Holte-Stukenbrock.
Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahre 1964 entstand hier der neue Betriebsstandort des aus der Innenstadt Bielefeld abgewanderten Maschinenbauunternehmens. Diese Betriebsflächen nehmen den größten Teil des Plangebietes ein. Daneben sind noch verschiedene Gewerbebetriebe vorhanden.
Im Zusammenhang mit dem nordöstlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. I/St 22 „Wohngebiet Dalbker Allee“ wurden Teilflächen direkt an der Morsestraße überplant und mit Nutzungseinschränkungen versehen, die sicherstellen sollten, dass die angrenzende Wohnbebauung durch die gewerblichen Nutzungen nicht beeinträchtigt wird.

Planungsziel

Durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 23 "Gildemeister“ soll bauplanungsrechtlich sichergestellt werden, dass die im Bebauungsplan ausgewiesenen 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 Industriegebieten zulässigen Nutzungen dient der besseren Lesbarkeit und Transparenz der Festsetzungen. Die alte Festsetzung - 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 23 "Gildemeister“ 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, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandel als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art nur als Ausnahme für Verkaufstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben zugelassen, da diese Gebiete vorrangig für Betriebe, die auf die Gebietskategorie Industriegebiet angewiesen sind, zur Verfügung stehen sollen. Darüber hinaus werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den ausgewiesenen Industriegebieten nicht zugelassen, um der gewerblichen Nutzung Vorrang einzuräumen.

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 Industriegebiete im Bebauungsplan 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 23 "Gildemeister“ werden keine Belange der Umwelt berührt. Die Grundstruktur der planerischen Zielvorgaben auf Grund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bezüglich der baulichen Ausnutzung bleibt unverändert.

Bielefeld, Dezember 2011