A 1	**Bebauungsplan Nr. I / St 47** **"Sonstiges Sondergebiet Hansestraße"** • Äußerungen aus der Beteiligung nach § 3(2) BauGB sowie der Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB

Auswertung der Offenlegung gemäß § 3(2) BauGB

Die Offenlegung erfolgte vom 23. März bis einschließlich 23. April 2012.

Eine Stellungnahme ist eingegangen.

Stellungnahme

Ein Rechtsanwalt aus Bielefeld hat im Auftrag eines Eigentümers mit Schreiben vom 20.04.2012 nachfolgend abgedruckte Stellungnahme abgegeben.

Unser Mandant ist Erbbauberechtigter des im Grundbuch von Sennestadt, Blatt 265, im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 7 und die Bezeichnung Gemarkung Sennestadt, Flur 2, Flurstück 566, Gebäude- und Freifläche, Hansestraße 9, eingetragenen Grundstücks. Das korrespondierende Erbbaugrundbuch wird unter der Bezeichnung Sennestadt Blatt 1217 geführt. Das Grundstück unseres Mandanten liegt im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. I/St 14.1 der Stadt Bielefeld, der seit dem 06.07.1990 rechtsverbindlich ist.

Für einen Teil des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung vom 21.02.2012 die Neuaufstellung des oben genannten Bebauungsplanes Nr. I/St 47 „Sonstige Sondergebiete Hansestraße" als Entwurf beschlossen.

Namens und in Vollmacht unseres Mandanten nehmen wir zu dem Entwurf unter Wiederholung unserer Ausführungen im Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wie folgt Stellung:

Die Voraussetzungen gem. § 13a BauGB liegen nicht vor.

Nach dieser Vorschrift kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung bewirken soll. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen oder die Nachverdichtung sind offenkundig nicht das Ziel des Bebauungsplanes.

Es bleibt mithin nur die Variante „andere Maßnahmen der Innenentwicklung" übrig. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für Flächen, die bereits überplant sind, also innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen, kommt schon per definitionem nicht in Betracht.

Des Weiteren ist die Voraussetzung gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht erfüllt. Zunächst ist festzuhalten, dass allenfalls die Regelung zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 in Betracht kommt. Die Berechnung, wonach eine Grundfläche von weniger als 70.000 m² festgesetzt wird, dürfte unzutreffend sein. Im Übrigen ist die notwendige Vorprüfung des Einzelfalls nicht nachvollziehbar. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt wurden. Ob die Negativ-Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Sätze 4 u. 5 BauGB vorliegen, kann von hier aus nicht hinreichend beurteilt werden. Nach den vorhandenen Angaben in der Begründung der Beschlussvorlage dürften aber erhebliche Zweifel daran bestehen, ob die Ausschlusstatbestände tatsächlich nicht gegeben sind.

Sodann ist festzustellen, dass sich ein Widerspruch zu dem zugrunde zu legenden Flächennutzungsplan ergibt. Im Flächennutzungsplan ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Wenn nunmehr beabsichtigt wird, für diesen Bereich ein Sondergebiet festzusetzen, steht die entsprechende Darstellung des Flächennutzungsplanes entgegen. Nach Maßgabe des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist es zwar grundsätzlich möglich, einen Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, jedoch darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes dadurch nicht beeinträchtigt werden. Eine

Beeinträchtigung ergibt sich schon deswegen, weil – wie unten noch auszuführen ist – die Neuaufstellung erkennbar dem Ziel dient, objektiv rechtswidrige und gegen Festsetzungen des derzeit noch geltenden Bebauungsplanes verstoßende und gleichwohl zugelassene bauliche Entwicklungen, die sich für unseren Mandanten als Gefälligkeitsplanung darstellen, nachträglich zu legalisieren. Eine objektiv rechtswidrige Nutzung, die von der Stadt Bielefeld in widerrechtlicher Weise zugelassen wurde, soll nunmehr mit den Mitteln des Bauplanungsrechtes „geheilt" werden. Gefälligkeitsplanungen dürfen jedoch auch bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht Gegenstand der Planung sein (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2, Halbsatz 2 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB).

Wir begründen die vorstehenden Einwände wie folgt:

Die Stadt Bielefeld erteilte der Firma RATIO Handel GmbH unter dem 17.08.2009 zu dem Aktenzeichen 5.6301.551934.1 einen positiven Vorbescheid zur Änderung einer Verkaufsstätte – RATIO Verkaufsfläche in Aldi-Verkaufsfläche von maximal 800 m² - . Mit weiterem Bescheid

vom 19.11.2009 erteilte die Stadt Bielefeld der Firma RATIO GmbH eine Baugenehmigung zur Errichtung einer Verkaufsstätte, und zwar des Neubaus eines Lebensmitteldiscountmarktes, auf diesem Grundstück. Die Genehmigung wurde mit Nachtragsgenehmigung vom 05.03.2010 geändert.

Wegen der beiden Bescheide (Vorbescheid und Baugenehmigung) war ein verwaltungsgerichtliches Verfahren bei dem Verwaltungsgericht Minden anhängig, das dort zu dem Aktenzeichen 9 K 3094/09 geführt wird. In diesem Verfahren begehrte unser Mandant die Aufhebung der der Firma RATIO GmbH erteilten Bescheide. In seinem Urteil führte das Verwaltungsgericht aus, auch nach seiner Bewertung handele es sich um objektiv rechtswidrige Genehmigungen, die nicht hätten erteilt werden dürfen. Eine Aufhebung der Genehmigungen erfolgte jedoch trotz objektiver Rechtwidrigkeit nicht, weil das Verwaltungsgericht den

Standpunkt vertrat, unser Mandant könne eine Aufhebung nicht begehren, weil der Pächter seines Grundstücks ein Verkaufssortiment anbiete, welches von der ursprünglich dem Pächter erteilten Baugenehmigung nicht gedeckt. Diese Einschätzung bestätigte das angerufene Oberverwaltungsgericht. In objektiv-rechtlicher Hinsicht steht mithin aufgrund der gerichtlichen Entscheidungen fest, dass der Fa. Ratio rechtswidrige Genehmigungen erteilt wurden. Die Ansiedlung des Aldi-Marktes hätte die Stadt Bielefeld mithin nicht zulassen dürfen. Es bleibt bis heute nicht nachvollziehbar, wer und warum seinerzeit die Entscheidung getroffen hat, diese Ansiedlung in einem nicht-öffentlichen Verfahren zu ermöglichen und welches die wirklichen Motive für diese Handlungsweise waren.

Die obigen Ausführungen dürften i.ü. auch für die Zulassung des Decathlon-Marktes gelten. Auch dieser hätte in rechtmäßiger Weise nicht zugelassen werden dürfen.

Aus alle dem ergibt sich, dass den Verantwortlichen der Stadt Bielefeld sehr gut bekannt ist, dass die erteilte Baugenehmigung objektiv nicht rechtmäßig ist.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan, in dessen räumlichen Geltungsbereich sowohl das Grundstück der Firma RATIO GmbH wie auch das Erbbaugrundstück unseres Mandanten liegen, wird von derselben Festsetzung des Bebauungsplanes erfasst. Die fraglichen Bereiche sind als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Nach den textlichen Festsetzungen ist in diesem Gewerbegebiet Einzelhandel jeglicher Art unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Baustoffhandel, Brennstoffhandel, Kfz-Handel sowie Einzelhandel in untergeordnetem Umfang und funktionalen Zusammenhang mit sonstigem im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben.

Der seit dem Jahre 1990 rechtsverbindliche Bebauungsplan war von der Firma RATIO GmbH seinerzeit im Wege eines Normenkontrollverfahrens angegriffen worden. Das Verfahren, das bei dem OVG NRW zu dem Aktenzeichen 11a NE 80/90 anhängig war, wurde am 28.04.1994 mit einem Vergleich abgeschlossen. In diesem Vergleich erklärte die Firma RATIO, dass sie den Bebauungsplan für sich und ihre Rechtsnachfolger als rechtsverbindlich anerkenne. Sie akzeptierte damit ausdrücklich, dass der dort von ihr eingerichtete Einzelhandelsbetrieb mit der genehmigten Verkaufsfläche von 10.835 m² auf den Bestandsschutz gesetzt wurde. Nach Maßgabe des Vergleichs sollte das Gleiche für den Food-Bereich mit Blick auf die seinerzeit beabsichtigte Erweiterung von 2.500 m² Verkaufsfläche gelten.

Für die Zukunft verzichtete die Firma RATIO GmbH in diesem Vergleich

- auf eine Erweiterung ihres Einzelhandelsbetriebs über die Verkaufsflächen von insgesamt 13.335 m² (Summe aus 10.835 m² + 2.500 m²) hinaus
  und (!) ausdrücklich
- auf eine Umschichtung des Food-Bereichs zu Lasten des Non-Food-Bereichs (was nunmehr infolge der rechtswidrigen Baugenehmigung der Stadt Bielefeld tatsächlich doch erreicht wurde).

Der Firma RATIO war zuvor unter dem 25.10.1994 eine vergleichskonforme Baugenehmigung erteilt worden.

Mit der oben bereits erwähnten Genehmigung vom 19.11.2009 wurde der Firma RATIO sodann gestattet, die Verkaufsfläche für den Food-Bereich auf 2.499,61 m² zu erhöhen. Damit war die im Vergleich vereinbarte und damit auch im Übrigen bindende, weil vereinbarte, Festsetzung des Bebauungsplanes (2.500 m² Food-Verkaufsfläche) ausgeschöpft.

In dem Rechtsstreit, den unser Mandant gegen die Stadt Bielefeld mit Blick auf die beiden erteilten Genehmigungen vor dem Verwaltungsgericht in Minden führt, wurde seitens der Stadt Bielefeld wie folgt vorgetragen

In einem Vergleich vor dem OVG Münster vom 28.05.1994 wurde zwischen der Firma RATIO und der Stadt Bielefeld eine Verkaufsfläche von 10.835 m² für den Bereich Non-Food und eine Verkaufsfläche von 2.500 m² für den Bereich Food festgeschrieben. Dieser Vergleich wurde am 10.07.2009 dahingehend geändert bzw. ergänzt, dass neben der zulässigen Verkaufsfläche Food von 2.500 m² eine Verkaufsfläche von 800 m² für einen Lebensmitteldiscounter zulässig ist.

Wie und wodurch der seinerzeitige Vergleich, der im Normenkontrollverfahren zwischen der Stadt Bielefeld und der Firma RATIO geschlossen wurde, verändert worden sein soll, war zunächst für unseren Mandanten und uns nicht nachvollziehbar. Darauf kam es zunächst auch nicht an, weil die Änderung des seinerzeit geschlossenen Vergleichs zwischen der Stadt Bielefeld und der Firma RATIO die allgemeinverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, der eine Rechtsnorm darstellt, nicht außer Kraft setzen können. Deshalb erklärte der Richter des Verwaltungsgerichts Minden in dem Ortstermin auch, wenn überhaupt hätte die Stadt Bielefeld eine Befreiung aussprechen müssen. Dies hat sie aber nicht getan, weil eine Befreiung die nachbarlichen Aspekte hätte berücksichtigen müssen, die von unserem Mandanten geltend gemacht worden wären.

Mittlerweile und durch Akteneinsicht gelang es, den Hintergrund der Vereinbarung zwischen der Stadt Bielefeld und der Fa. Ratio GmbH vom 10.07.2009 aufzuklären.

Nachdem sich die Stadt Bielefeld in dem Rechtsstreit auf diesen Vergleich berufen hatte, hatte sie ihn auch in das Verfahren eingeführt. Im Rahmen einer Akteneinsicht erhielten wir Kenntnis von dieser Vereinbarung und - dies muss an dieser Stelle festgehalten werden - trauten unseren Augen nicht.

In den Akten befindet sich tatsächlich eine Vereinbarung vom 10.07.2009 zwischen der Firma RATIO Handel GmbH & Co. KG und *„dem Oberstadtdirektor der Stadt Bielefeld"*, wie es in dem Vergleich heißt.

Wir wollen den Vergleichstext an dieser Stelle im Wortlaut wiedergeben:

Vergleich

zwischen

der Firma RATIO Handel GmbH & Co. KG, Egbert-Snoek-Str. 1, 48155 Münster,

und

dem Oberstadtdirektor der Stadt Bielefeld

Die vorstehenden Parteien haben am 28.04.1994 vor dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen einen Vergleich in dem Verfahren mit dem Aktenzeichen 11a NE 80/90 (11 A 1099/91) geschlossen. Dieser Vergleich wird nachstehend wie folgt geändert bzw. ergänzt:

1. *In Abänderung der Ziffer 3 ist neben der zulässigen Verkaufsfläche für den Food-Bereich in der Größe von 2.500 m² eine Verkaufsfläche in der Größe von 800 m² für einen Lebensmitteldiscounter zulässig.*
2. *Die Gesamtverkaufsfläche in der Größe von 13.335 m² bleibt davon unberührt.*
3. *Von der bisher möglichen Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Non-Food-Sortimente in einer Größe von 10.835 m² können künftig 3.364,50 m² ohne Sortimentsbeschränkung an Konzessionäre vermietet und weitere 781,15 m² nur noch für nicht zentrenrelevante Sortimente genutzt werden. Die Definition nicht zentrenrelevanter Sortimente ergibt sich aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bielefeld.*
4. *Alle übrigen Bestimmungen des Vergleichs vom 28.04.1994 bleiben unberührt, soweit sie nicht oben stehenden Vereinbarungen entgegenstehen.*

Bielefeld, den 10.07.2009

Unterschriften

Im Klartext:

Unter Verstoß gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der ergänzend heranzuziehenden, den Bebauungsplan durchaus erweiternden, Vereinbarung zwischen der Stadt Bielefeld und der Firma RATIO GmbH aus dem Jahre 1994 wurde der Firma RATIO GmbH in rechtwidriger und die Öffentlichkeit ausschließender Weise ermöglicht, einen Lebensmitteldiscounter-Markt (Aldi-Markt) zu errichten bzw. zu etablieren.

Dem Bauherrn wurde zugebilligt, obwohl die Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen, den Food-Bereich in der Größe von 800 m² Verkaufsfläche zu erweitern.

Dies geschah, obwohl die zuständigen Beamten bzw. Mitarbeiter der Stadt Bielefeld wussten, dass nicht nur unser Mandant sondern auch andere Grundstückseigentümer im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes jederzeit gern einen Lebensmittel-Discounter angesiedelt hätten. Unser Mandant verfügte sogar über einen entsprechenden Vorvertrag für die Errichtung eines Aldi-Marktes, der allerdings nicht durchgeführt bzw. fortgeführt werden konnte, weil sich die Stadt Bielefeld unserem Mandanten gegenüber auf entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes berief.

Es ist in keiner Weise nachvollziehbar oder auch nur im Ansatz erkennbar, welcher sachliche Grund dafür sprach, am 10.07.2009 eine der Öffentlichkeit vorenthaltene Abrede mit der Firma RATIO Handel GmbH & Co. KG abzuschließen, die diese in nicht nachvollziehbarer und sämtliche anderen gewerbetreibenden Grundstückseigentümer benachteiligenden Art und Weise begünstigt. Für den Abschluss dieses Vergleichs ergaben sich weder eine Notwendigkeit noch ein sonst rechtfertigender Sachgrund, geschweige denn ein Sachzwang. Die unerhörte und nicht gerechtfertigte Begünstigung, die durch diesen Vergleich eintrat, ist sachlich in keiner Weise nachvollziehbar.

Wir halten das, was mit der Vereinbarung am 10.07.2009 auf den Weg gebracht wurde, auch mit Blick auf öffentliche Erklärungen der Verantwortlichen der Stadt Bielefeld gegenüber Einzelhändlern im Zentrum von Sennestadt für befremdlich. Wenn eine Änderung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen ins Auge gefasst werden soll, sollten Möglichkeiten geschaffen werden, dass auch auf den Grundstücken anderer Grundstückseigentümer Einzelhandel zugelassen wird. Dies wird ausdrücklich angeregt.

Wenn es vor diesem Hintergrund nunmehr in der Begründung heißt, mit dem Bebauungsplan solle die tatsächliche Nutzung planungsrechtlich abgesichert werden, so bedeutet dies nichts anders, als dass mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes der (allerdings untaugliche) Versuch unternommen werden soll, die rechtswidrige und sachlich in keiner Weise begründbare Begünstigung der Firma RATIO GmbH nachträglich zu legalisieren.

Ziel der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes ist mithin nicht, Entwicklungen, welche die Gemeinde nicht hätte steuern können, nunmehr planungsrechtlich festzuschreiben. Vorliegend geht es schlicht und ergreifend darum, dass mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes der Versuch unternommen werden soll, objektiv rechtswidrige und sachlich nicht begründbaren bauordnungsrechtlichen Entscheidungen (Erteilung rechtswidriger Bescheide, nämlich Vorbescheid und Baugenehmigung) nachträglich den Rechtsschein der planungsrechtlichen Legalität zu verschaffen.

Wir meinen daher, dass die entscheidenden Gremien der Stadt Bielefeld sich nicht dazu hergeben sollten, objektiv rechtswidriges Verwaltungshandeln nachträglich zu legalisieren.

Es wird daher angeregt, entweder auf die Neuaufstellung zu verzichten oder aber den gesamten rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/St 14.1 so zu ändern, dass dort Einzelhandel allgemein zugelassen wird.

Es kann in einem Rechtsstaat nicht hingenommen werden, dass faktisch versucht wird, die Festsetzungen eines Bebauungsplanes außerhalb eines vorgeschriebenen öffentlichen Bauleitverfahrens außer Kraft zu setzen und anschließend auch noch im beschleunigten Verfahren, welches den Zweck verfolgt, die Öffentlichkeit weitgehend auszuschließen, zu versuchen, all dies im Nachhinein scheinbar zu legalisieren.

Es sollte daher zumindest darauf verzichtet werden, ein beschleunigtes Verfahren durchzuführen. Stattdessen sollte angesichts dieser Umstände der Weg eines ordentlichen und die Öffentlichkeit förmlich beteiligenden Verfahrens gewählt werden, damit sich nicht der Eindruck verfestigt, die recht seltsamen Umstände, unter denen die Vereinbarung vom 10.07.2009 zustande gekommen ist, sollten fortgesetzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme vom 20.04.2012 ist inhaltlich deckungsgleich mit dem Schreiben vom 31,03,2011 (siehe Anlage A dieser Vorlage). Es werden lediglich die Passagen zu dem Rechtsstreitverfahren aktualisiert. Gegen den Beschluss des VG Minden wurde vom Verfasser der Stellungnahmen beantragt, die Berufung vor dem OVG Münster zuzulassen. Mit der Entscheidung vom 19. März 2012 wurde dieser Antrag vom OVG Münster abgelehnt.

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

Bereits in den Allgemeinen Zielen und Zwecken zum Bebauungsplan ist ausgeführt worden, dass die Kriterien zur Anwendung des § 13a BauGB eingehalten werden.
Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen bei einer Grundstücksgröße von ca. 76.000,00 m² und einer Grundflächenzahl von 0,8 bei ca. 60.800 m². Aufgrund der Tatsache, dass innerhalb des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. I / St 47 "Sonstiges Sondergebiet Hansestraße" eine zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m² erreicht wird, wurde eine sogenannte „Vorprüfung des Einzelfalles“ gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (siehe Anlagen zur Begründung). Daher kann die Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.
Die Begründung enthält auch die entsprechenden Ausführungen und Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalls.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt auch in einem Verfahren nach § 13a BauGB (sog. beschleunigtes Verfahren) nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuchers. Neben

der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13a (3) BauGB erfolgte die Offenlegung nach § 3(2) BauGB.

Die Umweltbelange werden im beschleunigten Verfahren nicht im Umweltbericht dargelegt, gleichwohl sind diese in der Begründung zu behandeln. Aus der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls ist ersichtlich, dass die zu beachtenden Schutzgüter nicht tangiert werden, da hier nur der vorhandene Bestand planungsrechtlich neu festgesetzt wird.

In den einschlägigen Kommentierungen wird davon ausgegangen, dass ein Bereich der Innenentwicklung in Betracht gezogen werden kann, wenn der Planbereich und dessen Umgebung bereits bebaut ist und sich die Bebauungsplanung im Wesentlichen auf Bestandserhaltung und Bestandssicherung beschränkt. Der Begriff der Innenentwicklung selbst wird weder im § 13a BauGB noch an anderer Stelle im Baugesetzbuch eindeutig definiert.
Ausgehend von dem Ansatz, dass es in jeder Gemeinde eine klare Trennung zwischen Innenbereich und Außenbereich gibt, kann für die Fläche der Stadt Bielefeld unterstellt werden, dass es mehrere sog. Innenbereiche gibt. Dem Innenbereich sind alle Bereiche zuzuordnen, die durch einen Bebauungsplan eindeutig diesem Bereich zugeordnet sind oder im Sinne des § 34 BauGB eindeutig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen.

Das Plangebiet des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. I/St 47 „Sonstiges Sondergebiet Hansestraße“ ist bislang Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St 14.1 „Gewerbegebiet Hansestraße“. Dieser bebaute Bereich ist somit eindeutig dem Siedlungsraum des Stadtteils Sennestadt zuzuordnen. Eine Entwicklung über den bisherigen Geltungsbereich hinaus wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 47 „Sonstiges Sondergebiet Hansestraße“ nicht eingeleitet. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die hier vorhandenen Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich in ihrem Bestand mit geringfügigen Erweiterungsoptionen aufbauend auf die in der Vergangenheit erteilten Baugenehmigungen zu sichern.
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Darstellung steht der Festsetzung eines Sondergebietes entgegen.
Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungeplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die beabsichtigte Berichtigung sieht für diesen Bereich die Darstellung einer „Sonderbaufläche Hansestraße“ vor. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt, es wird nur auf bereits bebauten Flächen geplant und die Auswirkungen der Bauleitplanung sind vertretbar. Im übrigen hätte die Stadt auch das „Standardverfahren“ wählen können, wenn Zweifel an der Zulässigkeit des beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB bestanden hätten. Die Bezirksregierung Detmold hat hierzu mit Schreiben vom 28.03.2011 mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung – hier Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit dem Schwerpunkt Einzelhandel – aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

In weiteren Ausführungen nimmt der Rechtsanwalt Bezug auf ein Rechtsstreitverfahren, für das inhaltlich ein Bezug zum zukünftigen Bebauungsplan Nr. I/St 47 „Sonstiges Sondergebiet Hansestraße“ auf Grund der räumlichen Nähe und dem aktuell noch gemeinsamen Bebauungsplan Nr. I/St 14.1 „Gewerbegebiet Hansestraße“ hergestellt wird. Das Grundstück Hansestraße 9 liegt in Nähe zum Knotenpunkt Hansstraße / Verlerstraße. Der räumliche Abstand zum zukünftigen Bebauungsplan Nr. I/St 47 „Sonstiges Sondergebiet Hansestraße“ ist so groß, dass eine räumliche Verknüpfung dieses Grundstückes mit dem Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes aus städtebauliche Sicht schon ausscheidet. Die gewünschte Verknüpfung sollte auch nur dem einen Ziel dienen, auch an dieser Stelle entgegen der bisherigen Festsetzung hier uneingeschränkt Einzelhandel

planungsrechtlich zuzulassen. Diese Anregung ist mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld aus dem Jahre 2009 nicht vereinbar.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 47 „Sonstiges Sondergebiet Hansestraße“ soll ein planerisches und städtebauliches Problem gelöst werden das seinen Ursprung in der ersten Genehmigung für einen großflächigen Einzelhandel Anfang der 70er Jahre an dieser Stelle hat sowie in dem Vergleich vor dem OVG Münster aus dem Jahre 1994. Es geht hier somit nicht um eine „Gefälligkeitsplanung“ für den hier seit Jahrzehnten ansässigen Großflächigen Einzelhandel, sondern um das Ausschöpfen der planungsrechtlichen Möglichkeiten, an diesem Standort die Schwächen des bestehen Planungsrechtes auszuräumen.
Im aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der für die Bereiche außerhalb des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. I/St 47 „Sonstiges Sondergebiet“ weiterhin gilt, wurde das Thema Einzelhandel durch Ausschluss von Einzelhandel planungsrechtlich behandelt, ohne die bestehenden Einzelhandelsnutzungen im vollen Umfang zu berücksichtigen. Diese vorhandene Einzelhandelsnutzung muss aber langfristig auf eine planungsrechtlich eindeutige Grundlage gestellt werden. Im Verbund mit dem seit September 2009 vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld besteht nun die Möglichkeit, diesen Weg zu gehen. Der § 13a BauGB bietet hier ein geeignetes Instrument, um das vorhanden Planungsrecht zu ändern.

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

Beteiligung nach § 4(2) BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 02.03.2012 bis 12.04.2012. Von den Trägern Öffentlicher Belange sind keine Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Änderung der beabsichtigten Planung führen.
Von den Stadtwerken Bielefeld wurde darauf hingewiesen, dass nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Baumanpflanzungen im Bereich der mit Leitungsrechten belasteten Fläche GFL (3) nicht umsetzbar sind, da die Breite der Fläche einen ausreichenden Abstand bei Baumanpflanzungen von den unterirdischen Leitungen nicht ermöglicht. Unter dem Punkt „Sonstige Hinweise“ der textlichen Festsetzung ist dieser Sachverhalt schon erläutert, zur Klarstellung wird aber unter Pkt.6 der textlichen Festsetzungen folgende Ergänzung eingefügt:

Im Bereich der mit Leitungsrechten belasteten Fläche GFL (3) sind nur flachwurzelnde Sträucher zulässig.

Hinweis

Die dieser Vorlage beigefügte städtebauliche Wirkungsanalyse vom August 2011 wurde redaktionell überarbeitet und liegt nun in der Fassung vom Februar 2012 bei. Insbesondere wurde das Gutachten nach Wegfall des § 24a Landesentwicklungsprogramm an die aktuelle Rechtslage angepasst. Inhaltlich wurden keine Änderungen vorgenommen.