

Anlage

B

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 10/2 „Feldmühle MPB“ (Entwurf)

- Auszug aus den textlichen Festsetzungen zum Gewerbegebiet (rechtsverbindlicher B-Plan)
- Geänderte textliche Festsetzung zum Gewerbegebiet (2. vereinfachte Änderung, Stand: Entwurf)
- Begründung zur 2. vereinfachten Änderung, Stand: Entwurf

Auszug aus den textlichen Festsetzungen zum Gewerbegebiet (rechtsverbindliche Fassung)



Gewerbegebiete - GE₁ bis GE₄

(§ 8 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE₁ bis GE₄ ist die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart

"Tankstellen"

gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE₁ bis GE₄ sind die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

"Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke" und

"Vergnügungsstätten"

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE₃ und GE₄ ist die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

"Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaß untergeordnet sind"

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet GE₁ ist die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung nur dann zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren für die Wohnnutzung bei Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen nachts ein maximaler Innenraumpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von dem nachts festgelegten maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Gewerbegebiet selber und in den angrenzenden Gewerbe- bzw. Industriegebieten auszugehen. Der erforderliche Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

In dem Gewerbegebiet GE₂ sind bauliche Änderungen oder geringfügige Erweiterungen der bestehenden Wohngebäude gemäß § 1 (10) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Erweiterungen und Änderungen der genannten Anlagen setzt voraus, dass keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden und die Zahl der Vollgeschosse nicht erhöht wird.

Geänderte textliche Festsetzung zur 2. vereinfachten Änderung (Stand: Entwurf)

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)



Gewerbegebiete - GE₁ bis GE₄

(§ 8 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE₁ bis GE₄ ist die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart

„Tankstellen“

gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE₂ bis GE₄ ist die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

„Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke“

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE₁ bis GE₄ ist die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

„Vergnügungsstätten“

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE₃ und GE₄ ist die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

„Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaß untergeordnet sind“

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet GE₁ ist die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung nur dann zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren für die Wohnnutzung bei Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen nachts ein maximaler Innenraumpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von dem nachts festgelegten maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Gewerbegebiet selber und in den angrenzenden Gewerbe- bzw. Industriegebieten auszugehen. Der erforderliche Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

In dem Gewerbegebiet GE₂ sind bauliche Änderungen oder geringfügige Erweiterungen der bestehenden Wohngebäude gemäß § 1 (10) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Erweiterungen und Änderungen der genannten Anlagen setzt voraus, dass keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden und die Zahl der Vollgeschosse nicht erhöht wird.

Begründung zur 2. vereinfachten Änderung (Stand: Entwurf)

Mit Beschluss vom 25.06.2015 hat der Rat der Stadt Bielefeld mit einem Dringlichkeitsbeschluss (TOP 24.2) der Unterbringung von max. 500 Asylbewerbern im Hotel Oldentruper Hof am Ostring einstimmig zugestimmt. Das Land NRW beabsichtigt, das Gebäude kurzfristig anzumieten, um dort eine sogenannte Zentrale Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge (ZUE) einzurichten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Vorlage Drs.-Nr. 1729/2014-2020 verwiesen, in der auf die aktuell stark anwachsende Zahl der Flüchtlinge, die Verteilungsmodalitäten auf die verschiedenen Standorte in Bielefeld, die Qualitätsstandards in der geplanten Einrichtung sowie die zu erwartende finanzielle Entlastung für den städtischen Haushalt umfassend eingegangen wird.

Die Änderung der Nutzung von einem Hotelbetrieb in eine Flüchtlingsunterkunft bedarf einer Baugenehmigung. Eine der wesentlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit ist, dass das Vorhaben den Festsetzungen des hier rechtskräftigen Bebauungsplanes III/Hi 10/2 entspricht.

Dieser Bebauungsplan setzt für das betreffende Grundstück ein Gewerbegebiet fest, in dem die nach BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ ausgeschlossen worden ist. Dieser Ausschluss wurde für alle 4 Gewerbegebiete getroffen, von denen 3 Gewerbegebiete nur über die Straße Niedernholz erschlossen werden können. In der Begründung zum Satzungsbeschluss wird ausgeführt, dass damit erreicht werden soll, die Straße Niedernholz nicht übermäßig mit Verkehr zu belasten. Es wurde befürchtet, dass das Straßenkreuz an der Dingerdisser Straße den durch die o.g. Nutzungen ausgelösten Verkehr nicht bewältigen könne.

Der Ausschluss der Nutzungen für die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erfolgte damit insbesondere zur Sicherung der Verkehrsbelastung. Andere inhaltliche Argumente, die einen Ausschluss begründen könnten, wurden seinerzeit nicht aufgeführt.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Hotelbetrieb in seinem derzeitigen Ausbauzustand durch den Bebauungsplan mit einem Gewerbebetrieb überplant wurde, in welchem diese Nutzung als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig ist. Damit wurde das durch das Hotel ausgelöste Verkehrsaufkommen als verträglich eingestuft und könnte damit als Bezug- und Vergleichsgröße zur Beurteilung für andere Nutzungen herangezogen werden.

Durch die nun geplante 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes soll zukünftig auch nur in diesem kleinen nördlichen GE₁-Gebiet (1,4 ha) unmittelbar südlich der Dingerdisser Straße die bislang ausgeschlossene Nutzungsart „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ für ausnahmsweise zulassungsfähig erklärt werden. In den übrigen Gewerbegebieten GE₂ bis GE₄ bleibt sie - u.a. im Hinblick auf das angrenzende Industriegebiet, in dem derartige Anlagen noch weniger geeignet und daher auch ausgeschlossen sind - unzulässig.

Für die künftige ausnahmsweise zulassungsfähige Umnutzung des Hotelbetriebs durch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke – ist vorhabenbezogen im Rahmen des nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen, daß das jeweils durch das Vorhaben ausgelöste Verkehrsaufkommen im Rahmen der vorgegebenen Erschliessungssituation verträglich abgewickelt werden kann.

Die 2. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. III Hi / 10.2 entspricht damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Für die an diesem Standort aktuell geplante zentrale Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge ist in jedem Fall mit weniger Verkehrsaufkommen zu rechnen, gegenüber der hier derzeit ausgeübten Hotelnutzung. Die Genehmigungsvoraussetzung der hier geplanten zentralen Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge ist damit gemäß des neuen § 246 (10) BauGB erfüllt.