

Bebauungsplan

Nr.: I / B 11 -2.Ä.-

Dieselstraße

Satzung

Begründung

Amt, Datum, Telefon
600 Bauamt, 25.10.04, 3239

Drucksachen-Nr.

97

Wahlperiode 2004-2009

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Öff.	Nichtöff.
Bezirksvertretung Brackwede	02.12.2004	X	
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	14. Dez. 2004 23. Nov. 2004	X	
Rat der Stadt	16.12.2004	X	

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 11 "Dieselstraße" für das Gebiet östlich der Straße Im Brocke, Aachener Straße, Neusser Straße, Von-Möller-Straße, Münsterberger Straße und der Straße Südring (B 68)

- Stadtbezirk Brackwede -

Satzungsbeschluss

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

Aufstellungsbeschluss BV Brackwede 06.09.01; UStA 18.09.01, Drucks.-Nr. 4238/1999-2004, Beschluss über die Verlängerung d. Anordnung einer Veränderungssperre BV Brackwede 04.12.03; UStA 09.12.03; Rat 18.12.03, Drucks.-Nr. 7879, Einleitungs- u. gleichz. Entwurfsbeschluss BV Brackwede 04.03.04; UStA 16.03.04, Druck.-Nr. 8400

Beschlussvorschlag:

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 11 „Dieselstraße“ für das Gebiet östlich der Straße Im Brocke, Aachener Straße, Neusser Straße, Von-Möller-Straße, Münsterberger Straße und der Straße Südring (B 61) im Stadtbezirk Brackwede wird mit Text und der beigefügten Begründung in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
2. Für die genauen Grenzen des Geltungsbereiches der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes ist die im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/B 11 „Dieselstraße“ gekennzeichnete „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbindlich.
3. Der Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung ist gemäß § 10 BauGB öffentlich bekannt zu machen und der Bebauungsplan mit Text und Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.
4. Der am 18.09.2001 gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/B 62 „Gewerbegebiet Aachener Straße“ wird aufgehoben.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen mit Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme voraussichtlich keine Kosten.

Oberbürgermeister/Beigeordnete/r

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2001 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I/B 62 „Gewerbegebiet Aachener Straße“ aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/B 11 „Dieselstraße“ sowie darüber hinaus eine östliche Erweiterung bis an den Böschungsfuß des Ostwestfalendamms (vgl. Anlage A - Abgrenzungsplan).

Im Plangebiet sind Bauabsichten bzw. Nutzungsabsichten bekannt geworden, die den nachstehenden Planungszielen entgegenstehen:

- Die planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Nutzungen, ihre Weiterentwicklung in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen und somit die Sicherung von Arbeitsplätzen.
- Die Weiterentwicklung der nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, beiderseits der Gütersloher Straße gelegenen zentralen Einrichtungen im Sinne eines Stadtteilzentrums nicht zu behindern bzw. zu schwächen, sondern vor allem der ausufernden Streuung zentrumsrelevanter Einrichtungen mit negativen Auswirkungen in der Nachbarschaft dieses Zentrumsbereiches sowie des Stadtbezirkszentrums Brackwede (Hauptstraße) entgegenzuwirken.

Bei der Erarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/B 62 ist deutlich geworden, dass zur Erreichung des städtebaulichen Zieles, das mit dem Aufstellungsbeschluss verfolgt werden soll, nämlich den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen, die Änderung der textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung sowie die Anpassung an die BauNVO 1990 ausreichend sind.

Mit dem Satzungsbeschluss als abschließenden Beschluss des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 11 „Dieselstraße“ soll deshalb der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/B 62 „Gewerbegebiet Aachener Straße“ aufgehoben werden.

Von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung werde gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgesehen, da sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 11 „Dieselstraße“ auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkte.

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung lag für die Dauer eines Monats vom 07.04. bis 14.05.2004 öffentlich aus, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur Offenlegung, es wurden keine Anregungen von Bürgern und Träger öffentlicher Belange vorgebracht.

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 11 „Dieselstraße“

für das Gebiet östlich der Straße Im Brocke, Aachener Straße, Neusser Straße, Von-Möller-Straße, Münsterberger Straße und der Straße Südring (B 61) im Stadtbezirk Brackwede

Fassung: Satzung 2004

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) erfolgt für das Gebiet östlich der Straße Im Brocke, Aachener Straße, Neusser Straße, Von-Möller-Straße, Münsterberger Straße und der Straße Südring (B 61) im Stadtbezirk Brackwede, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 11 „Dieselstraße“.

2. Planungsrechtliche Grundlage/Planungserfordernis

Im Geltungsbereich des seit dem 22.12.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/B 11 „Dieselstraße“ (1. vereinfachte Änderung rechtsverbindlich seit 24.03.1980 / Anlage B) sind die Baugrundstücke für die Nutzung als Gewerbegebiet (GE), Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE (N)) und Mischgebiet (MI) festgesetzt. Nach den geltenden Bestimmungen dieses Bebauungsplanes in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26.11.1968 sind in Gewerbegebieten und in Mischgebieten auch Einzelhandelsbetriebe einschließlich der großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Diese Zulässigkeit soll durch die Anpassung der Bebauungsplan-Festsetzungen an die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 sowie durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt werden, weil sich solche Einzelhandelsbetriebe sowie großflächigen Einzelhandelsbetriebe negativ auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zentraler sowie Nahversorgungsbereiche auswirken können.

Aufgrund aufgegebenener gewerblicher Nutzungen häufen sich im Plangebiet Grundstücksverwertungsabsichten in Form von Einzelhandelsbetrieben auch von großflächigen, so dass eine Steuerung der Einzelhandelsnutzung erforderlich wird.

Wesentliche Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 11 „Dieselstraße“ sind es daher,

- die planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Nutzungen, ihre Weiterentwicklung in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen und somit die Sicherung von Arbeitsplätzen,
- die Weiterentwicklung der nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, beiderseits der Gütersloher Straße gelegenen zentralen Einrichtungen im Sinne eines Stadtteilzentrums nicht zu behindern bzw. zu schwächen, sondern vor allem der ausufernden Streuung zentrumsrelevanter Einrichtungen mit negativen Auswirkungen in der Nachbarschaft dieses Zentrumsbereiches sowie des Stadtbezirkszentrums Brackwede (Hauptstraße) entgegenzuwirken.

Um diesbezügliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden nach einer Anpassung des Bebauungsplanes an die Fassung der BauNVO von 1990 großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, im Plangebiet nicht mehr zulässig sein.

Für den Ausschluss sonstiger Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit sollen die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung entsprechend geändert bzw. ergänzt werden.

Im Hinblick auf den Bestandsschutz ist zu bemerken, dass der Bestandsschutz der bereits bestehenden und bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen zwar unberührt bleibt, jedoch sollen - um negative Auswirkungen für das Stadtteilzentrum „Brock“, die von diesen Einzelhandelsbetrieben/-nutzungen ausgehen können, zu vermeiden - Erweiterungen, auch solche zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit, nicht ermöglicht werden.

Zur planungsrechtlichen Steuerung der Nutzungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie von Einzelhandelsbetrieben soll neben der Anpassung der Planfestsetzungen an die BauNVO von 1990 lediglich die bisherige Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Mischgebieten (MI), Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE (N)) und den Gewerbegebieten (GE) ausgeschlossen werden, so dass die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/B 11 beibehalten werden können.

Aus diesen Gründen sind zu ergänzen bzw. zu ändern:

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 11 „Dieselstraße“

a) die Rechtsgrundlagen

Ab Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 11 „Dieselstraße“ gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).

b) die nachstehenden textlichen Festsetzungen

Der Text zum Bebauungsplan wird unter Punkt I. „Art der baulichen Nutzung“ bezüglich der Punkte 1 bis 3 geändert und erhält folgende Fassung (**Änderungen und Ergänzungen hervorgehoben**):

(Die diesbezüglichen bisherigen textlichen Festsetzungen können zum Vergleich der Anlage C entnommen werden)

1. Mischgebiet (MI) - § 6 BauNVO -

Gemäß § 14 BauNVO sind auch ausnahmsweise Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nicht zugelassen.

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

2. Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE (N)) - gemäß § 1 (4) BauNVO

Abweichend von § 8 (2) BauNVO sind nicht zugelassen:

Lagerplätze.

Wegen der in unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes vorhandenen und geplanten Wohnbebauung sind entsprechend **§ 1 (4) BauNVO** nur nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

3. Gewerbegebiet (GE) - § 8 BauNVO -

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

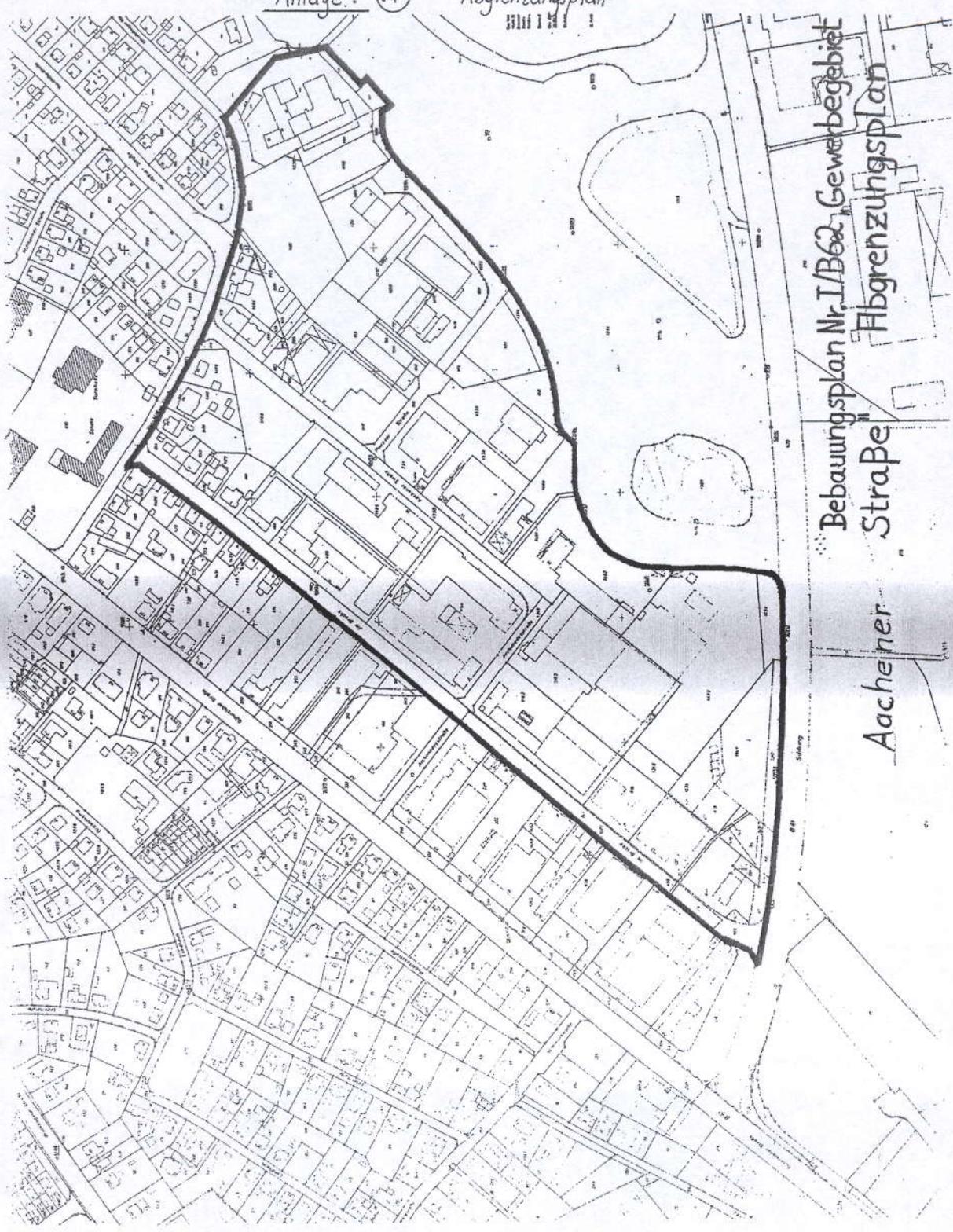
Die Grundstücksmindestgröße im GE-Gebiet muss 1.500 m² betragen.



Moss
Beigeordneter

Bielefeld, 28.10.2004

Anlage: (A) - Abgrenzungsplan -
Blatt 151 !



Bebauungsplan Nr. I/B62, Gewerbegebiet
Aachener Straße
Abgrenzungsplan

KREIS BIELEFELD STADT BRACKWED

BEBAUUNGSPLAN NR. 11
"DIESELSTRASSE"

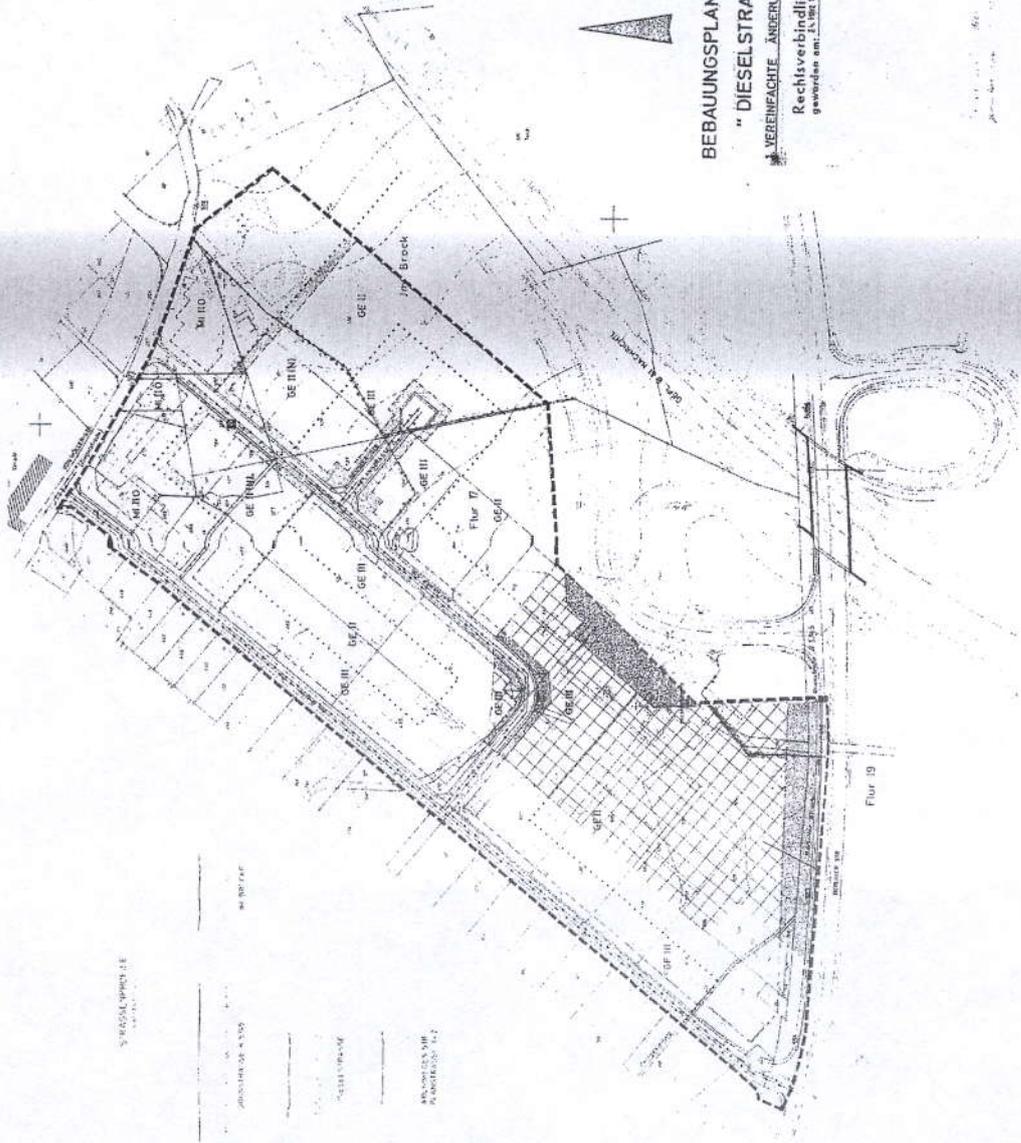
MASSSTAB 1:1000



Anlage: **(B)** Bebauungsplan Nr. I/B11 „Dieselstraße“
einschließlich: 1. Vereinfachte Änderung

BEBAUUNGSPLAN NR. 11-1
"DIESELSTRASSE"

VEREINFACHTE ÄNDERUNG
Rechtsverbindlich
gezeichnet am: 11.01.2008



STRASSENPLAN
BRACKWED
1:1000
11.01.2008

11.01.2008