

Bebauungsplan Nr.

III/2/09.01

3. Änderung

Begründung

Begründung – Allgemeine Ziele und Zwecke

1. Allgemeines

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), soll die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/2/09.01 für das Gebiet Sattelmeyerweg – Herforder Straße – Schillerstraße – Deutsche Bahn AG – Steubenstraße – Auf der Großen Heide – Teichsheide – Wellbach erfolgen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/2/09.01 liegt in der Gemarkung Bielefeld, Flur 52 + 55. Das Gebiet ist räumlich abgegrenzt im Norden durch die Trasse der Deutschen Bahn AG, durch die Teichsheide, durch den Wellbach, im Osten durch den Sattelmeyerweg, im Süden durch die Herforder Straße, im Westen durch die Schillerstraße.

3. Planungsrechtliche Grundlage/Planungserfordernis

Im Geltungsbereich des seit dem 27.02.1965 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/2/09.01 ist u. a. Gewerbe- und Industriegebiet 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 Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Diese Zulässigkeit soll durch die Anpassung der Bebauungsplanfestsetzungen an die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 eingeschränkt werden, weil sich solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe negativ auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können. Von diesen unter § 11 (3) BauNVO genannten Auswirkungen sind hier die Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt von besonderer Bedeutung.

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt entlang der Hauptausfallstraße Herforder Straße – B 61 zwischen der City als Hauptzentrum der Stadt Bielefeld, dem Stadtbezirkszentrum Heepen und dem Stadtteilzentrum Baumheide mit einer konzentrierten Stadtteilversorgung.

Bielefeld besitzt eine polyzentrische hierarchisch gegliederte Zentrenstruktur. Zentren sind Kristallisationspunkte der räumlichen Entwicklung mit einer konzentrierten und gut erreichbaren Versorgungsstruktur, insbesondere mit Einrichtungen des Einzelhandels, aber auch Dienstleistungen, Verwaltungen, Kultur- und Freizeitangeboten.

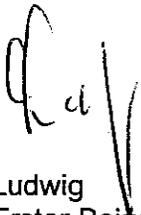
Eine Schwächung dieser Versorgungsstandorte durch die Ansiedlung konkurrierender zentrumsrelevanter Nutzungen an ungeeigneten Standorten außerhalb dieser Zentren ist unbedingt zu vermeiden. Aufgrund aufgegebener Nutzungen häufen sich jedoch im Plangebiet Grundstücksverwertungs-/Bauabsichten in Form von großflächigem Einzelhandel.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, soll über die Anpassung der Bebauungsplanfestsetzungen an die z. Zt. gültige Baunutzungsverordnung eine planungsrechtliche Steuerung dieser Nutzungsabsichten erfolgen.

Städtebauliche Zielsetzung

Nach einer Anpassung des Bebauungsplanes an die Fassung der BauNVO von 1990 ist großflächiger Einzelhandel nur noch im festgesetzten Kern oder dafür ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Das Ansiedlungsinteresse eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes wäre im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zwar dann unzulässig; dies schließt jedoch nicht aus, dass z. B. über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Sondergebiet für z. B. großflächige Einzelhandelsnutzung entwickelt werden kann, wonach dann Umfang, Ausprägung und Qualität der Einzelhandelsnutzung städtebaulich verträglich gesteuert werden können. Damit wird den Belangen des Einzelhandels ausreichend Rechnung getragen.

Die Ausnahmemöglichkeit (Option) zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel steht unter der Einschränkung, dass ein vorhabenbezogenes Prüfergebnis hinsichtlich der Zulässigkeit und Verträglichkeit unter besonderer Berücksichtigung von Masterplan und regionalem Einzelhandelsgutachten unter Einbeziehung der Bezirksregierung, der angrenzenden Gemeinden sowie des Einzelhandelsverbandes positiv ausfällt.



Ludwig
Erster Beigeordneter

Bielefeld, 21.08.03