

Bebauungsplan Nr. III/3/05.01 „Nienhagener Straße“

Begründung:

Situation

Für das Plangebiet gilt seit dem 10.08.1954 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/3/05.00 (ehem. Durchführungsplan D 63, verkleinerter Fluchtlinienplan siehe Anlage). Mit der Aufhebung des Baunutzungs- und Baugestaltungsplanes am 21.07.1962 wurden hier die Baunutzungsvorschriften der Bauordnung der Stadt Bielefeld vom 23.11.1960 verbindlich. Nach dem Gesamtaufbauplan als Anlage A der Bauordnung ist der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes als Industriegebiet und der kleine Bereich südlich der Straße An der Landwehr als reines Wohngebiet festgesetzt.

Am 29.10.1992 fasste der Rat der Stadt den Änderungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/05.00. Die Stadt Bielefeld hatte damals eine städtebauliche Rahmenplanung zur räumlichen und funktionellen Integration der Herforder Straße / B 61 vergeben, deren Ergebnisse anschließend schrittweise planungsrechtlich umgesetzt werden sollten. Im vorliegenden Plangebiet waren zu dieser Zeit Bauabsichten bekannt geworden, die den wesentlichen Zielen der Stadtentwicklung zur Verbesserung der Raumabfolge und zur Fassung der baulichen Ränder durch Gebäude hoher städtebaulicher und gestalterischer Qualität entgegenstanden. Der Änderungsbeschluss schaffte die Voraussetzung für die Anwendung notwendiger Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen, ggf. Erlass einer Veränderungssperre). Er trug dazu bei, dass das Bauvorhaben in ansprechender Form mehrgeschossig realisiert werden konnte.

Da die Bebauungsplanbearbeitung während der großen Zeitspanne zwischen dem Änderungsbeschluss und heute nicht weiter verfolgt wurde, wird das Verfahren eingestellt.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat mit Beschluss vom 08.04.2003 die Verwaltung beauftragt, für den Bereich südlich der Herforder Straße und beiderseits der Eckendorfer Straße zwischen Hallenstraße und Am Wellbach eine Rahmenplanung für die zukünftige Nutzung zu entwickeln. Diese soll die Grundlage für die Überarbeitung/Neuaufstellung der hier geltenden Bebauungspläne Nrn. III/3/27.00, III/3/11.01, III/3/05.00, III/3/22.00 und III/3/31.00 bilden. Bei der Überplanung ist großflächiger Einzelhandel generell auszuschließen, soweit dies rechtlich zulässig ist.

Bevor mit der Rahmenplanung begonnen werden konnte, wurden zwischenzeitlich aufgrund besonderer individueller Anlässe - z.B. zur Standortsicherung gewerblicher Betriebe und zur Steuerung des Einzelhandels - die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. III/3/22.00 durchgeführt und die Verfahren zur Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. III/3/27.01 (Ersatz für den B-Plan III/3/27.00), III/3/11.02 "Blomestraße" (Ersatz für den B-Plan III/3/11.01) und III/3/95.00 "Wellbach" (Teilersatz für den B-Plan III/3/31.00) eingeleitet.

Derzeit findet für einen Möbelmarkt in einem mehr als 12.000 qm Nutzfläche umfassenden Gebäudekomplex an der Schuckenbaumer Straße der Räumungsverkauf wegen Aufgabe der Filiale statt. Es wurde bereits Interesse an Nachfolgenutzungen für großflächigen Einzelhandel u.a. mit zentrenrelevanten Sortimenten bekundet; eine solche Nutzungsänderung wäre nach derzeitigem Planungsrecht in dem festgesetzten Industriegebiet grundsätzlich zulässig.

Städtebauliche Zielsetzung

Die sich abzeichnende städtebaulich unerwünschte Tendenz zur unregelmäßigen flächendeckenden Ausweitung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten hätte in der Summe mittelfristig negative Auswirkungen auf die künftige Einzelhandelsentwicklung nach dem Ordnungsprinzip der polyzentrischen Stadt. Hiernach soll zukünftig nicht mehr die verfügbare Fläche darüber entscheiden, ob eine Einzelhandelsansiedlung erfolgen kann, sondern die spezifische Ausprägung des Planvorhabens und seine Relevanz für die Entwicklung der Innenstadt bzw. Stadtteil-/Nebenzentren. Um hier die Zulässigkeit des Einzelhandels einschränken zu können, ist eine Änderung des verbindlichen Planungsrechts erforderlich. Damit soll über die Regelung des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) hinaus eine Steuerung in bezug auf Art, Lage und Umfang im Sinne einer räumlichen Lenkung von Nutzungen erfolgen.

Neben der notwendigen Feinsteuerung des Einzelhandels gilt es, die in den 60er Jahren getroffenen Baugebietsausweisungen aus heutiger Sicht zu überprüfen. Voraussichtlich sind Umwandlungen der Industriegebiete nördlich der Straße An der Landwehr in Gewerbegebiete und der reinen Wohngebiete für eine maximal zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung südlich dieser Straße in allgemeine Wohngebiete vorzunehmen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten ist gegebenenfalls teilräumlich zu begrenzen. Die Ergebnisse der Rahmenplanung des Büros Prof. Kleihues von 1992 und die städtebaulichen Zielvorstellungen zur damals begonnenen Bebauungsplanänderung sind auf die Übertragbarkeit in die Jetztzeit zu prüfen. Darüber hinaus ist das Erfordernis der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten, aber noch nicht hergestellten Weiterführung der Straße An der Landwehr bis zur Ziegelstraße zu hinterfragen.

Plansicherung

Mit dem Aufstellungsbeschluss können zur Sicherung der Bauleitplanung Entscheidungen über Vorhaben, die den o.g. Planungszielen entgegenstehen, gemäß § 15 BauGB für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten ausgesetzt werden.