



# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Mitte

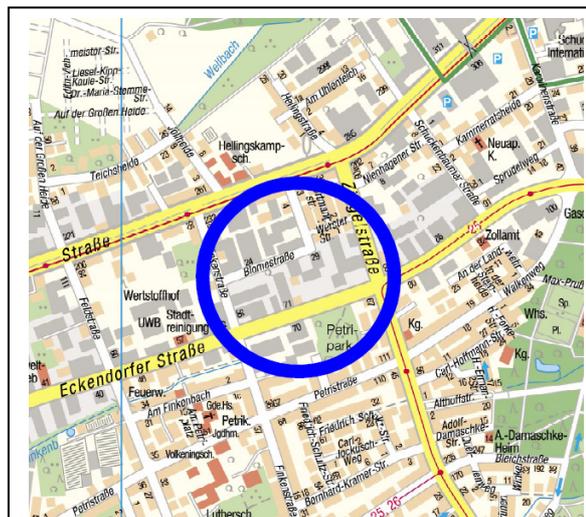
# Bebauungsplan Nr. III/3/11.01

## 4. vereinfachte Änderung

### Anlage

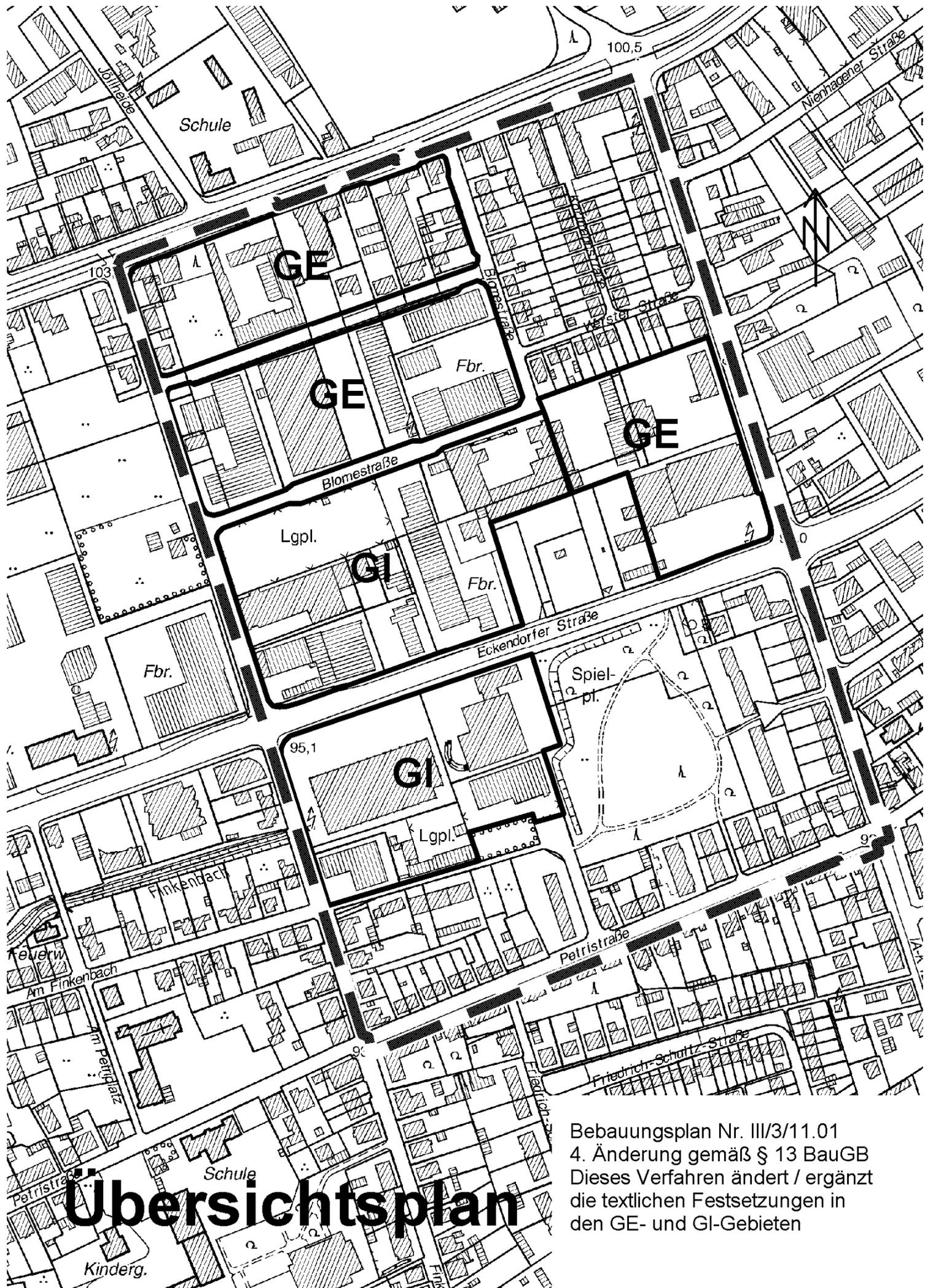
- rechtsverbindlicher B-Plan III/3/11.01
- Übersichtsplan mit den GE- und GI-Gebieten
- Textliche Festsetzungen zur 4. Änderung
- Begründung zur 4. Änderung

Bauamt, 600.51, im Okt. 2008



Lage im Stadtbezirk





# Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr. III/3/11.01  
4. Änderung gemäß § 13 BauGB  
Dieses Verfahren ändert / ergänzt  
die textlichen Festsetzungen in  
den GE- und GI-Gebieten

## **Textliche Festsetzungen zur 4. Änderung**

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

In den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten ist Einzelhandel gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise der Einzelhandel, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet ist, sowie Autohäuser bzw. Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt.

Nach § 1 (10) BauNVO sind für den „Bau-, Heimwerker- und Gartenartikelmarkt“ Finkenstraße 52 und für den „Groß- und Einzelhandelsbetrieb mit Heimtieren, Tiernahrung und Zubehör“ Eckendorfer Straße 70 Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig.

## Begründung zur 4. Änderung

### 1. Allgemeines

Gemäß den §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), soll der Bebauungsplan Nr. III/3/11.01 für das Gebiet südlich der Herforder Straße, westlich der Ziegelstraße, nördlich der Petristraße und östlich der Finkenstraße hinsichtlich der dort ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete geändert werden.

### 2. Vorliegende Planungen

Seit dem 30.04.1966 gilt für das Gebiet südlich der Herforder Straße, westlich der Ziegelstraße, nördlich der Petristraße und östlich der Finkenstraße der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/3/11.01 (siehe Anlage), der hier Industrie-, Gewerbe-, Misch- und allgemeine Wohngebiete sowie einen Kinderspielplatz und Dauerkleingärten ausweist. Mit der am 10.07.1989 in Kraft getretenen 3. Bebauungsplan-Änderung erfolgte eine Anpassung der Festsetzungen an die Baunutzungsverordnung von 1986.

Durch den am 06.07.2004 vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss gefassten Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/11.02 „Blomestraße“ wurde eine generelle Überplanung des gesamten räumlichen Geltungsbereiches des o.g. B-Planes eingeleitet.

Da die Erarbeitung aller hierfür benötigten Planungsgrundlagen noch nicht abgeschlossen ist, die Plansicherung in Form einer Veränderungssperre jedoch im Mai 2009 ausläuft, soll zur Steuerung des Einzelhandels eine diesbezügliche vereinfachte Bebauungsplanänderung zwischengeschaltet werden. Sie soll sich räumlich auf die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete beschränken, die allesamt im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind.

Für diese Gebiete gelten seit der 3. B-Plan-Änderung die §§ 8 und 9 BauNVO 1977 in der Fassung der Änderung von 1986 uneingeschränkt:

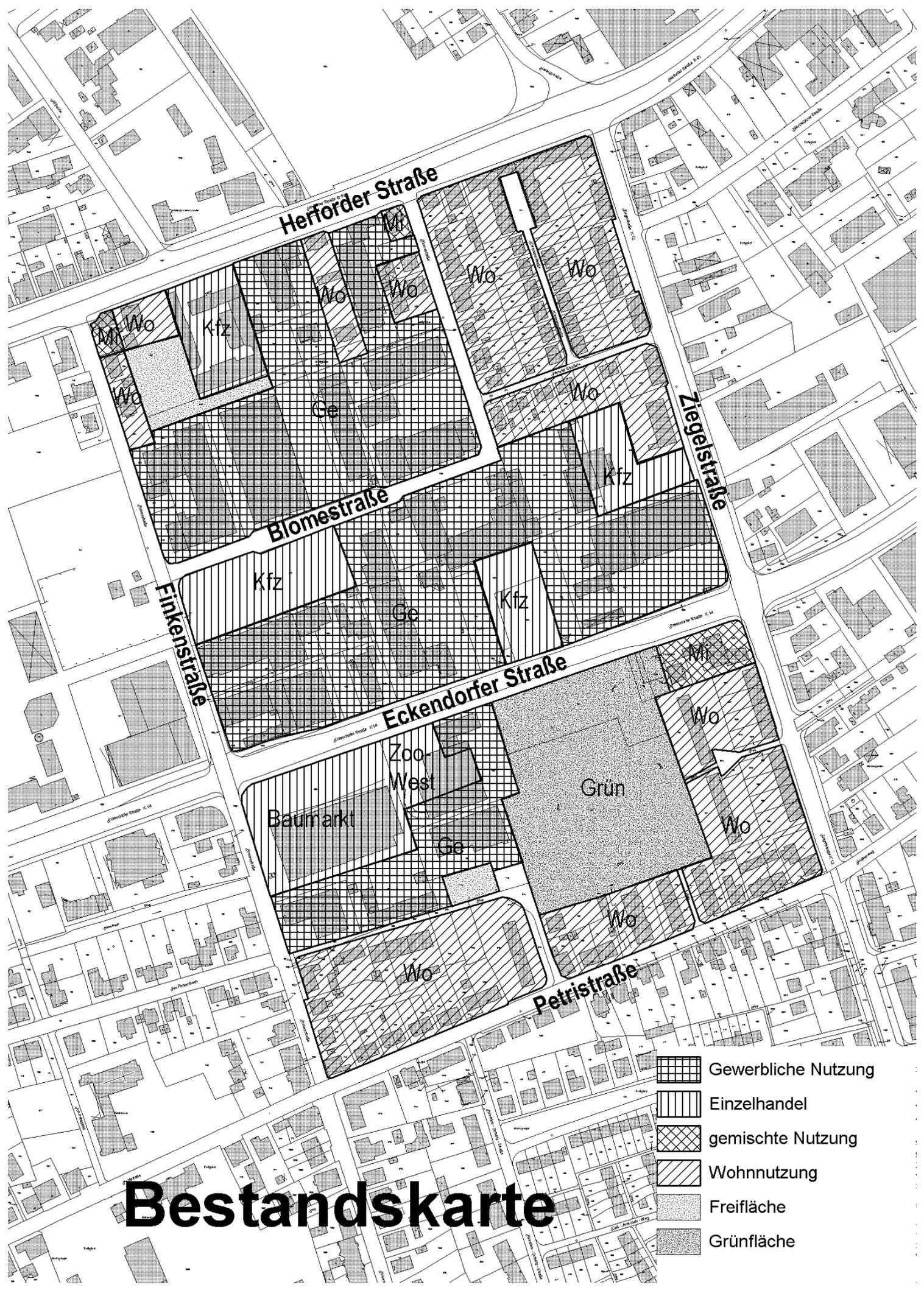
Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO	Industriegebiete nach § 9 BauNVO
Zulässig sind: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Tankstellen.	Zulässig sind: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Tankstellen.
Ausnahmsweise können zugelassen werden: 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	Ausnahmsweise können zugelassen werden: 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### 3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das von den Straßen Herforder Straße, Ziegelstraße, Petristraße und Finkenstraße umgrenzte Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/11.01 liegt im Nordosten des Stadtbezirkes Mitte. Die an der Eckendorfer Straße, der Blomestraße und der Südseite der Herforder Straße ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete mit einer Fläche von ca. 10,3 ha sind überwiegend bebaut.

Die Baugrundstücke werden von unterschiedlichen Betriebsarten wie Dienstleistungen, Großhandel, Handwerk, Werkstätten, Produktion genutzt. In einem untergeordneten Umfang wird in dem Gebiet zwischen Herforder Straße und Eckendorfer Straße auch Einzelhandel, vorwiegend für Kraftfahrzeuge, ausgeübt. Südlich der Eckendorfer Straße liegen zwei größere Einzelhandelsbetriebe, die bislang aufgrund der nicht zentrenrelevanten Sortimente bzw. ihrer Größe noch keine Auswirkungen i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO haben. Es handelt sich um einen 1988 genehmigten „Bau-, Heimwerker- und Gartenartikelmarkt“ an der Finkenstraße Nr. 52. Er beinhaltet eine Gesamtnutzfläche von ca. 3.600 qm, darin enthalten ist eine Hallenverkaufsfläche von ca. 2.830 qm. Hiervon entfallen laut gültiger Sortimentsliste 490 qm auf sogenannte zentrenrelevante Artikel. Der benachbarte 1998 genehmigte „Groß- und Einzelhandel mit Heimtieren, Tiernahrung und Zubehör“ an der Eckendorfer Straße Nr. 70 umfasst eine Nutzfläche von ca. 1.158 m<sup>2</sup> mit einer Verkaufsfläche von ca. 780 qm. Im Norden existieren noch vereinzelt Wohnnutzungen.

Die räumliche Verteilung der unterschiedlichen Nutzungsarten zeigt die auf der folgenden Seite abgebildete Bestandskarte.



# Bestandskarte

-  Gewerbliche Nutzung
-  Einzelhandel
-  gemischte Nutzung
-  Wohnnutzung
-  Freifläche
-  Grünfläche

## 4. Planungsgrundsätze und Abwägung

### 4.1 Belange der Wirtschaft

Anlass für die Planänderung sind wiederholte Ansiedlungsabsichten von Betrieben mit Einzelhandelsnutzungen. Während die festgesetzten Mischgebiete und allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet aufgrund der kleinteiligen Grundstücks- und Bebauungsstrukturen für derartige Nutzungsarten nicht prädestiniert sind, bezieht sich der Umstrukturierungsdruck auf die zwischen Finkenstraße und Ziegelstraße ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete. Durch die hier zu beobachtende Tendenz zum Einzelhandel zeichnet sich eine der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung entgegenstehende Entwicklung ab, die zu einer Verdrängung des „klassischen“ Gewerbes führen kann.

Hier setzt die B-Plan-Änderung an, um zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung regulierend einzugreifen. Während Einzelhandelsnutzungen in anderen Bereichen konzentriert werden sollen, ist an diesem Standort der Erhalt und die Stärkung von produzierenden und artverwandten Nutzungen das zentrale städtebauliche Ziel. Daher sollen die noch freien bzw. fehl- und untergenutzten Gewerbeflächen zur Ansiedlung von Handwerksbetrieben und Betrieben des produzierenden Gewerbes vorbehalten werden.

Im Hinblick auf eine funktionierende Nahversorgung der Bevölkerung ist zudem zu berücksichtigen, dass in den vergangenen Jahren erhebliche planerische, bauliche und öffentlich-investive Anstrengungen unternommen worden sind, um die Innenstadt und die Zentren von Heepen und Baumheide als Orte der Versorgung und des öffentlichen Lebens zu erhalten und weiter zu entwickeln. Städtebauliche Zielsetzung ist daher, eine Schwächung der Innenstadt sowie der wohngebietsnahen und gut erreichbaren Versorgungsstandorte in Heepen und Baumheide durch Ansiedlung konkurrierender zentrumsrelevanter Nutzungen an ungeeigneten Standorten außerhalb dieser Zentren zu vermeiden.

Folglich soll der Einzelhandel, der nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für andere Bereiche besser geeignet ist, hier als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art über den Rahmen des § 11 (3) BauNVO hinaus durch eine ergänzende textliche Festsetzung ausgeschlossen werden.

Einzelhandel, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebes untergeordnet ist, sowie Autohäuser bzw. Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt sollen allerdings gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO als Ausnahme zulassungsfähig sein. Die Sonderregelung erfasst nur solche Verkaufsstellen, in denen im jeweiligen Betrieb selbst produzierte bzw. zumindest verarbeitete Waren verkauft werden, so dass aufgrund der betriebsbezogenen Bindung dieser sog. „Annexhandel“ zugelassen werden kann.

Mit den Begriffen Autohaus und Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt sind solche Betriebe gemeint, die Autos verkaufen und im Zusammenhang damit in einer Werkstatt spezielle Dienstleistungen - insbes. Wartungen, Inspektionen, Reifenwechsel sowie Reparaturen - anbieten. Kennzeichnend ist dabei, dass die betrieblichen Aktivitäten im Wesentlichen in einem Gebäude bzw. Gebäudekomplex stattfinden, auch wenn Betrieben dieses Typs häufig zugleich durchaus beachtliche Freiflächen, etwa zum Abstellen von Kundenfahrzeugen sowie zur Präsentation von Gebrauchtwagen, zugeordnet sind. Nicht unter diesen Betriebstyp fallen hingegen etwa reine Betriebe des Gebrauchtwagenhandels, die vornehmlich auf großen Freiflächen gebrauchte Pkw der verschiedensten Marken präsentieren sowie regelmäßig nicht mit einer Werkstatt verbunden sind und allenfalls untergeordnete bauliche Anlagen - etwa als bloßes Verkaufsbüro - aufweisen. Betriebe mit Werkstätten weisen zumindest eine

gewisse Verwandtschaft zu den Gewerbebetrieben auf, die nach dem Vorstehenden den Leitnutzungen eines Gewerbe- und Industriegebiets zuzuordnen sind. Ihre Ausnahme von dem generellen Einzelhandelsausschluss stellt damit die Tauglichkeit des Planziels, die hier betroffenen Gewerbe- und Industriegebiete für die dem Leitbild dieser Baugebietstypen entsprechenden gewerblichen Nutzungen zu reservieren, nicht in Frage.

Die beiden größeren Einzelhandelsbetriebe im Industriegebiet südlich der Eckendorfer Straße (Bau-, Heimwerker- und Gartenartikelmarkt“ sowie „Groß- und Einzelhandel mit Heimtieren, Tiernahrung und Zubehör“) werden nach § 1 (10) BauNVO als Fremdkörper festgesetzt. Diese Betriebe wären nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr zulässig, sondern auf den passiven Bestandsschutz gesetzt. Dieser herkömmliche Bestandsschutz erschöpft sich im Wesentlichen in Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen. Darüber hinaus soll der Betriebsinhaber gemäß § 1 (10) BauNVO in die Lage versetzt werden, künftig noch Änderungen und Erneuerungen vorzunehmen. Änderungen sind bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Umbau oder Verkleinerung bewirken. Erweiterungen durch Anbau, Ausbau oder Vergrößerung sind dadurch nicht erfasst. Erneuerung bedeutet die nach einem Verfall, einer Zerstörung oder einer Beseitigung der vorhandenen Anlage erfolgende Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung. Die vorgenannten Betriebe dürfen ihre tatsächlich legal ausgeübten Nutzungen zwar auch ändern, aber nur insoweit, als diese Nutzungsänderungen nicht den aktuellen textlichen Festsetzungen widersprechen dürfen.

Da durch die Änderung / Ergänzung der textlichen Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann dies im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB unter Verzicht auf die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgen.

#### **4.2 Belange der Umwelt**

Mit der textlichen Einschränkung des Einzelhandels wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der UVP-Pflicht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Damit sind die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 BauGB gegeben und es kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden.

### **5 Kosten**

Der Bebauungsplan wird vom Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Darüber hinaus gehen die Kosten entstehen für die Stadt Bielefeld voraussichtlich nicht.