

3. Änderung des Bebauungs- planes Nr. III/3/16.02

„Herforder Straße / Walther-Rathenau-Straße“

Allgemeine Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan III/3/16.02 „Herforder Straße / Walther-Rathenau-Straße“ ist seit dem 30.11.1963, die 1. Änderung seit dem 25.04.1970 und die 2. Änderung seit dem 10.01.2005 rechtsverbindlich.

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich „Gewerbe- und Industriegebiet“ und „gemischtes Wohngebiet“ (gem. Bielefelder Bauordnung 1960) sowie für den Bereich der 2. Änderung Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Lediglich für den Bereich der 2. Änderung ist die BauNVO 1990 anzuwenden. Die 1. Änderung beinhaltete Änderungen, die für den Ausbau der Herforder Straße erforderlich waren.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist

1. die Anpassung an die BauNVO 90,
2. die Steuerung des Einzelhandels auf den Flächen der festzusetzenden Gewerbegebiete entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld und
3. die Steuerung von Vergnügungsstätten.

Anpassung an die BauNVO 1990:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes soll die Anpassung des Bebauungsplanes Nr. III/3/16.02 „Herforder Straße / Walther-Rathenau-Straße“ an die BauNVO 1990 beinhalten. Demzufolge sollen die bisher als „Gewerbe- und Industriegebiet“ festgesetzten Flächen zukünftig als Gewerbegebiete und die Flächen der „gemischten Wohngebiete“ als Mischgebiete festgesetzt werden.

In den nach Bielefelder Bauordnung 1960 festgesetzten „Gewerbe- und Industriegebieten“ sind Einzelhandelsbetriebe uneingeschränkt zulässig. Auch in den „gemischten Wohngebieten“ bestehen keinerlei Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels. Mit der Anpassung an die BauNVO 1990 können großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgeschlossen werden. Weitere ergänzende Festsetzungen werden differenziert erforderlich, um auch Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (gemäß Vermutungsregel bei 1.200 qm Geschossfläche) ausschließen zu können.

Steuerung Einzelhandel:

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 10.09.2009 das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) einstimmig beschlossen. Damit bildet das Konzept zukünftig in der Stadt Bielefeld die Grundlage für die Beurteilung und Abwägung von Einzelhandelsvorhaben bzw. zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung.

Mit der Planänderung soll die Änderung/Ergänzung der textlichen Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten vorgenommen werden.

Das Plangebiet liegt angrenzend und teilweise innerhalb eines stark gewerblich geprägten Bereiches (Eckendorfer Straße und Herforder Straße), welcher gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld als Sonderstandort eingestuft wird. Innerhalb dieses Sonderstandortes wird eine Gebietstypisierung vorgenommen, von der sich eine künftige Steuerung im Rahmen der Bauleitplanung ableiten lässt.

Gemäß diesem Konzept wird innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches der Bereich nördlich der Herforder Straße/östlich der Beckhausstraße als Gebietstyp 3 kategorisiert. In diesen Gewerbegebieten soll auf Grund von Lage und Nutzungsprägung nicht zentrenrelevanter Einzelhandel bis zur Schwelle der Großflächigkeit gemäß § 11 (3) BauNVO zulässig sein. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen nicht zulässig sein. Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente dürfen maximal 10% der Verkaufsfläche umfassen.

Der Bereich südlich der Herforder Straße/östlich der Walther-Rathenau-Straße wird im o.g. Konzept hingegen als Gebietstyp 2 kategorisiert. Die Fläche wird ebenfalls als Gewerbegebiet eingeordnet, jedoch soll Einzelhandel nur in atypischer oder spezifischer Form möglich sein. Diese Ausnahmen umfassen Kfz- und Motorradhandel, Baustoffhandel, Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben (Handwerkerprivileg und Fabrikverkauf).

Die GE-Flächen (westlich der Walther-Rathenau-Straße und der Beckhausstraße), welche nördlich und südlich an die Herforder Straße angrenzen, liegen außerhalb des Sonderstandortes Eckendorfer Straße / Herforder Straße. Aufgrund der Nutzungsstruktur (gewerbliche Prägung mit einzelnen nicht-großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben) kann die Gebietstypisierung des angrenzenden Sonderstandortes auf diesen Flächen übertragen werden. Demzufolge soll innerhalb dieser GE-Flächen nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel bis zur Schwelle der Großflächigkeit zulässig sein. Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel soll dagegen ausgeschlossen werden.

Steuerung von Vergnügungsstätten:

Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Steuerung und Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu schaffen bzw. neu zu regeln.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten soll aufgrund des von der Stadtverwaltung registrierten hohen Nachfrage- und Ansiedlungsdrucks, welcher für Lagen an Ausfallstraßen wie der Herforder Straße und in räumlicher Nähe zur Innenstadt besteht, gesteuert werden. Ziel ist es, einen sogenannten Trading-Down-Effekt - einer Gebietsabwertung - entgegenzuwirken. Zudem sollen weiterhin in den Gewerbegebieten Flächen für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden. Durch die Steuerung von Vergnügungsstätten kann einem Verdrängungseffekt auf diesen Flächen entgegengewirkt werden.

Eine genaue Differenzierung nach „allgemein zulässig“, „ausnahmsweise zulässig“ und „unzulässig“ sowie die Kriterien für Ausnahmen sollen im Laufe des Verfahrens sowohl für die festzusetzenden Gewerbegebiete als auch Mischgebiete definiert werden.

Sonstige Festsetzungen:

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen.

Verfahren:

Der Bebauungsplan Nr. III/3/16.02 „Herforder Straße/Walther-Rathenau-Straße“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 BauGB werden erfüllt. Der Bebauungsplan Nr. III/3/16.02 „Herforder Straße/Walther-Rathenau-Straße“ soll der Steuerung der Zulässigkeit des Einzelhandels als auch von Vergnügungsstätten dienen. Somit verfolgt er Maßnahmen der Innenentwicklung der Gemeinde.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB für die Innenentwicklung wurde auch gewählt, da kein Vorhaben zugelassen werden soll, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf und die zulässige Grundfläche (überbaubare Fläche) kleiner als 2,0 ha ist. Zudem bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung bedarf daher gem. § 13 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB keiner förmlichen Umweltprüfung, die Umweltbelange sind im weiteren Verfahren in der Begründung zu behandeln und in die Abwägung einzustellen.