

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/22.01 „Schuckenbaumer Straße / Karolinenstraße“

Stand: Aufstellungsbeschluss

Situation

Für den Großteil des im Nordosten des Stadtbezirks Mitte gelegenen Plangebietes gilt seit dem 05.03.1960 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/3/22.00 „Herforder Straße, Kammerratsheide, Karolinenstraße, Walkenweg“ (ehem. Durchführungsplan D 50). Die 1. vereinfachte Änderung trat am 24.08.1963 in Kraft. Eine kleine Teilfläche an der Herforder Straße (Fußgängerbrücke) wurde zunächst am 14.08.2000 durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/82.00 „SB-Möbelhaus und Möbellager Herforder Straße“ und dann am 18.04.2006 durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/82.01 „SB-Möbelmärkte und Möbellager Herforder Straße / Wallbreite“ überplant. Für einen kleinen Teilbereich nördlich der Straße Kammerratsheide (Flurstücke 1122, 1115, 1113 und 1128) erfolgte am 09.10.2003 eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes. Dort sind Bauvorhaben seither nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen.

Der überwiegende Teil der im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/22.00 verbliebenen Flächen ist als Gewerbegebiet, ein kleinerer Bereich entlang der Karolinenstraße und im östlichen Abschnitt der Straße Kammerratsheide ist als Mischgebiet, beides auf Grundlage der Bauordnung der Stadt Bielefeld von 1958, festgesetzt (Verkleinerungen des Baugestaltungsplanes und des Fluchtlinienplanes siehe Anlage B, Seiten B 1 - B 2). Die Zulässigkeit des Einzelhandels ist in beiden Gebieten nicht begrenzt.

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 (Übersichtskarte siehe Anlage B, Seite B 3). 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 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), III/3/05.01 „Nienhagener Straße“ (Ersatz für den B-Plan III/3/05.00) und III/3/95.00 „Wellbach“ (Teilersatz für den B-Plan III/3/31.00) sowie zur 5. Änderung des B-Planes Nr. III/3/31.00 eingeleitet. Das letztgenannte Neuaufstellungsverfahren wurde bereits am 16.01.2006 abgeschlossen. Im B-Plan III/3/11.01 ist seit dem 07.04.2009 durch eine vereinfachte - textliche - Änderung die Zulässigkeit des Einzelhandels deutlich eingeschränkt.

Nach dem 2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld liegt ein zentraler Teil des Plangebietes im (Sonder-)Standortbereich Eckendorfer Straße / Herforder Straße (Auszug siehe Anlage B, Seiten B 4 - B 5). Danach ist hier eine Überplanung im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes unter Berücksichtigung künftiger Perspektiven angezeigt. Es wurde ein Gebietstyp gewählt, von dem sich eine künftige Steuerung

im Rahmen der Bauleitplanung ableiten lässt, und zwar: „Sondergebiet des großflächigen Einzelhandels gemäß des Sonderstandortkonzeptes“. Für die den zentralen Bereich im Osten, Süden und Westen umgebenden Teilflächen wird die Möglichkeit der Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel bis zur Schwelle der Großflächigkeit gesehen.

Derzeit wird für ein im Plangebiet bestehendes Einrichtungshaus (bisher genehmigt: ca. 25.160 qm Verkaufsfläche, davon max. 3.500 qm für zentrenrelevantes Sortiment) eine Ergänzung durch verschiedene Einzelhandelsnutzungen in größerem Umfang angestrebt.

Städtebauliche Zielsetzung

Die sich abzeichnende städtebaulich unerwünschte Tendenz zur ungeregelten 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 qualifiziert steuern 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.

Für das Plangebiet bedeutet dies, dass das Baugrundstück mit dem bestehenden Einrichtungshaus als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden soll. Darüber hinaus sind eine Begrenzung der maximal zulässigen (Gesamt-)Verkaufsfläche sowie die Festlegung von zulässigen Sortimenten und deren jeweilige maximale (Teil-)Verkaufsflächen vorgesehen. Vorbehaltlich weiter gehender Untersuchungen zum Immissionsschutz bezüglich Verkehrs- und Gewerbelärm sowie Schadstoffbelastung der Luft unter besonderer Berücksichtigung des heutigen Bestandes könnten die zu beiden Seiten angrenzenden Bauflächen entlang der Herforder Straße und der Schuckenbaumer Straße weiterhin als Gewerbegebiet, die mit Wohnnutzung durchsetzten Bauflächen entlang der Karolinenstraße und der Straße Kammerratsheide künftig als Mischgebiet ausgewiesen werden. In beiden Gebieten könnte der Einzelhandel, soweit er zentrenrelevant und/oder großflächig ist, ausgeschlossen werden. Weiterhin wird u.a. zu überprüfen sein, inwieweit dort Vergnügungsstätten zugelassen werden sollen. Bei der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung und der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen sollen die Ergebnisse der Rahmenplanung zur Integration einer Hauptverkehrsstraße (B 61 / Herforder Straße) des Büros Prof. Kleihues von 1992 durch Prüfung der Übertragbarkeit in die Gegenwart einbezogen werden.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplanes sind im Abgrenzungsplan M. 1 : 500 in blauer Farbe verbindlich festgelegt (Verkleinerung siehe Anlage B, Seite B 6).

Flächennutzungsplanung

Nach § 24a Abs. 1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) dürfen Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO - (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Abweichend hiervon dürfen nach Absatz 5 vorhandene Standorte für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen unter Beschränkung auf den vorhandenen Bestand als Sondergebiete ausgewiesen werden.

Die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechen denen der bestehenden verbindlichen Bauleitplanung, d.h. der Großteil ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, ein kleiner Teil nördlich und westlich der

Straßenkreuzung Karolinenstraße / Kammerratsheide als gemischte Baufläche. Analog zu den oben genannten Planungszielen bedarf es auch hier einer Änderung, insbesondere in Richtung Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Möbelhaus. Diese Änderung erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens. Der Änderungsbereich ist im Übersichtsplan M. 1 : 5.000 mit einer gestrichelten Linie kenntlich gemacht (siehe Anlage A, Seite A 1).

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.