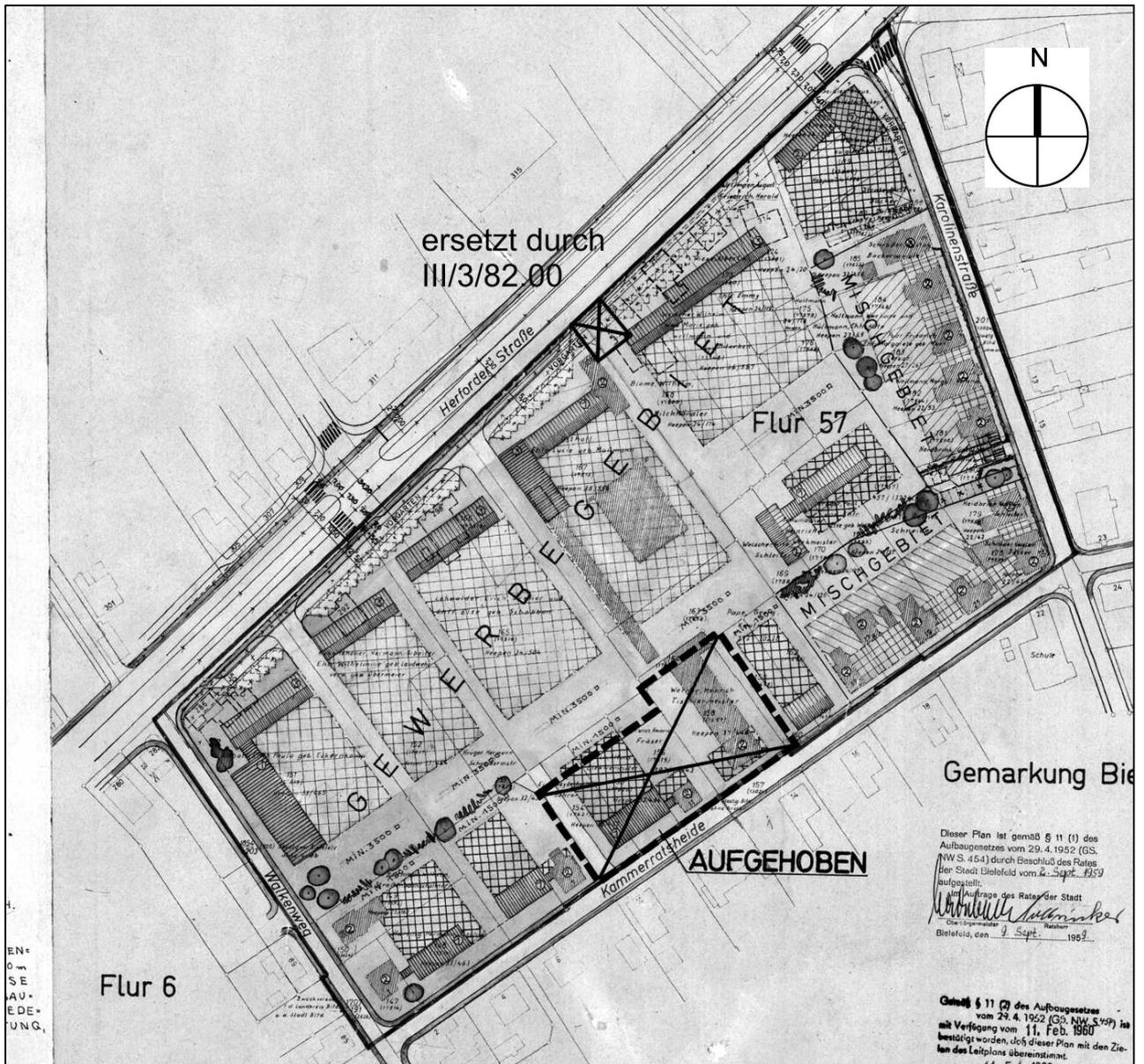


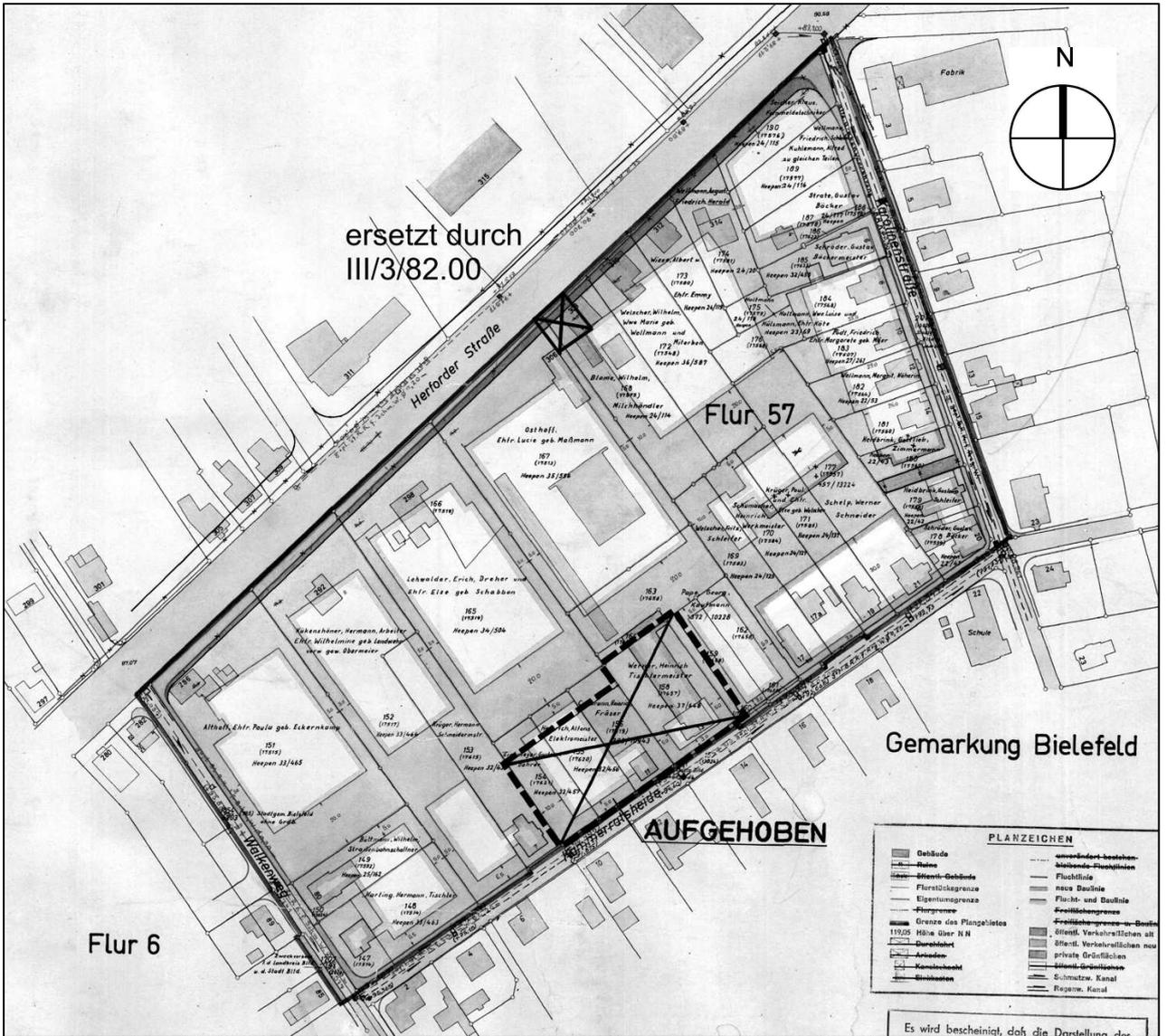
Anlage

B	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/22.01 "Schuckenbaumer Straße / Karolinenestraße" <ul style="list-style-type: none">• Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/22.00 - Baugestaltungsplan• Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/22.00 - Fluchtlinienplan• Übersichtskarte (Geltungsbereiche rechtsverbindlicher Bebauungspläne)• Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 84 - 85• Abgrenzung des Geltungsbereiches der B-Plan-Neuaufstellung
----------	--

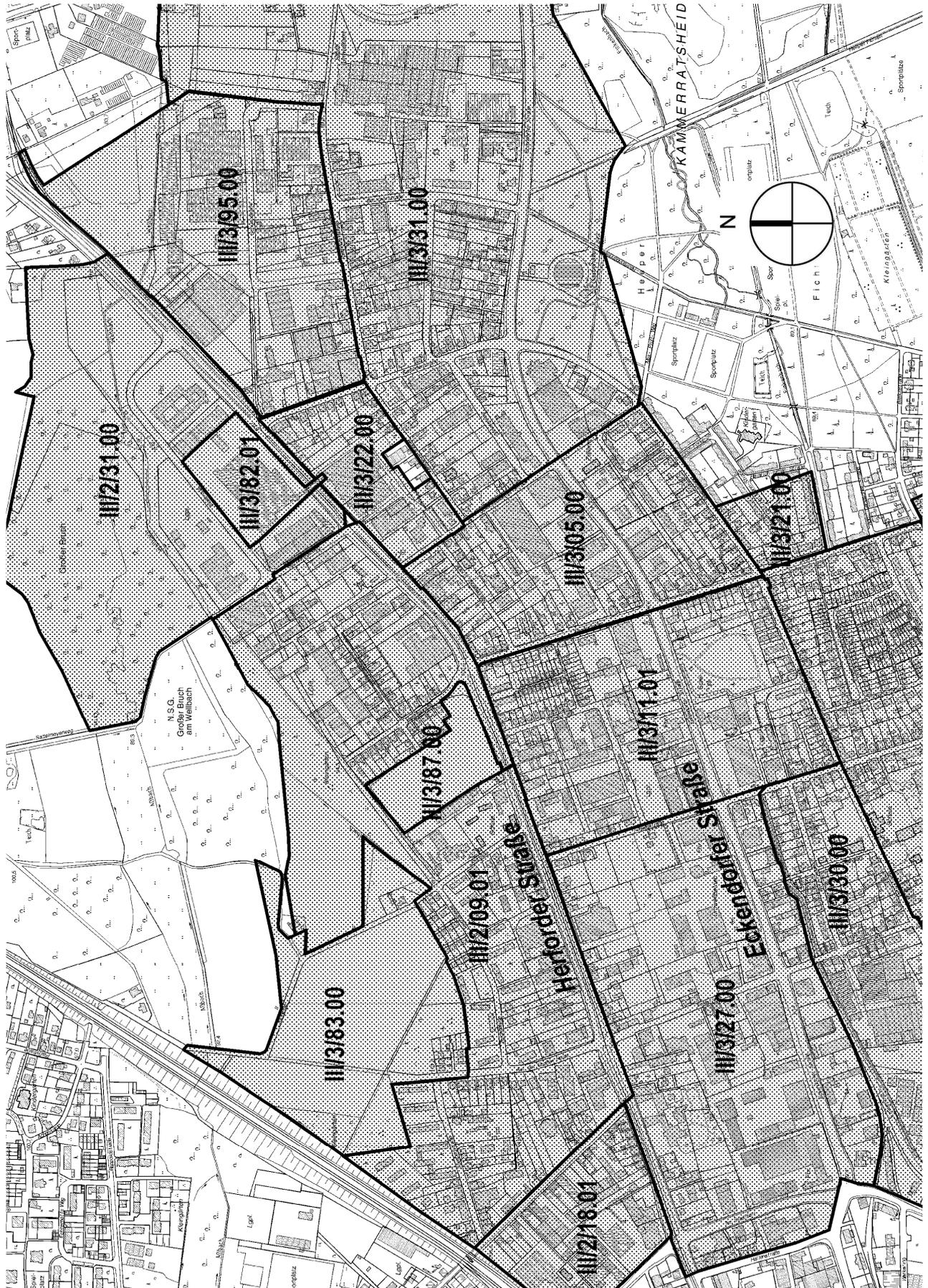
Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/22.00 - Baugestaltungsplan



Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/22.00 - Fluchtlinienplan



Übersichtskarte (Geltungsbereiche rechtsverbindlicher Bebauungspläne)



Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 84

Perspektive

Der Bereich Eckendorfer Straße und Herforder Straße ist stark durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Eine Überplanung im Sinne der Ziele und Grundsätze unter Berücksichtigung künftiger Perspektiven ist angezeigt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Grundsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels im Wesentlichen auf das Hauptzentrum, die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche und auf Gewerbegebiete bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB beziehen. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes bzw. sein Umfeld möglich. Im Grundsatz lassen sich folgende vier **Gebietstypen für gewerblich geprägte Standorte** (§ 34 BauGB bzw. § 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden von denen sich eine künftige Steuerung im Rahmen der Bauleitplanung ableiten lässt:

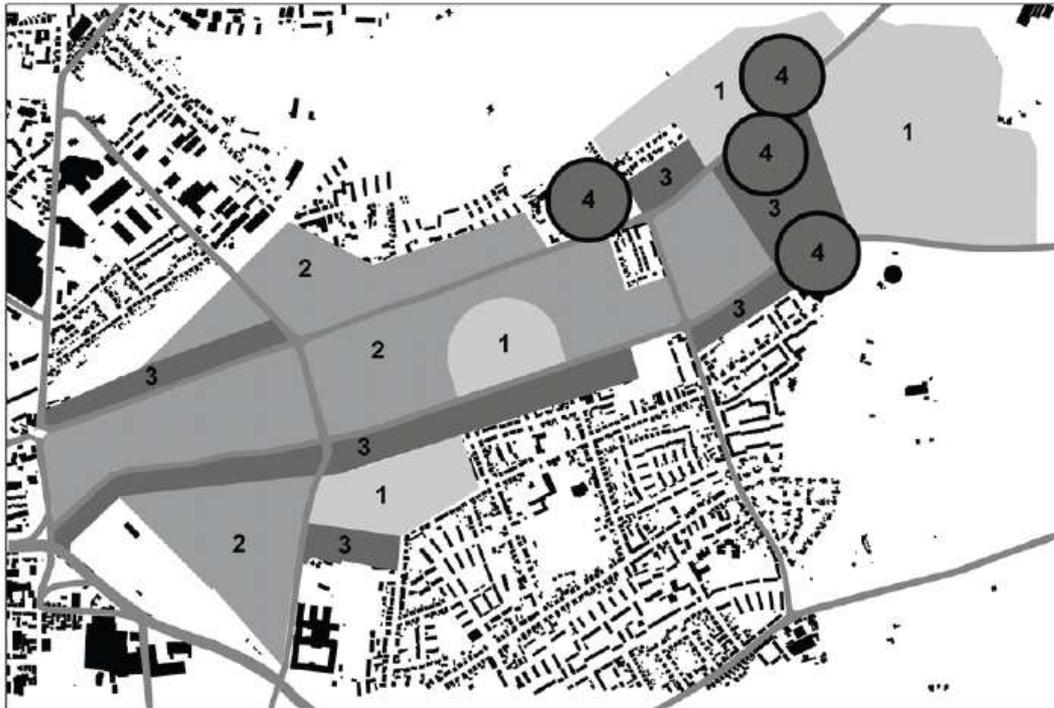
1. **Reine Gewerbe- bzw. Industriegebiete**
Vor dem Hintergrund, dass jede Kommune entsprechende Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen vorhalten muss, ist folglich Einzelhandel in Gebieten dieses Typs gänzlich auszuschließen.
2. **Gewerbegebiete, in denen Einzelhandel in atypischer oder spezifischer Form möglich ist. Diese Ausnahmen können umfassen**
 - a) Kfz- und Motorradhandel
 - b) Baustoffhandel
 - c) Handwerkerprivileg
 - d) Fabrikverkauf
3. **Gewerbegebiete, in denen nicht zentrenrelevanter Einzelhandel bis zur Schwelle der Großflächigkeit möglich ist. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente¹⁶ bis 10% der Fläche zulässig.**
Ausnahmen im Sinne einer atypischen Fallgestaltung sind jeweils im Einzelfall zu prüfen.
4. **Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels gemäß des Sonderstandortekonzeptes.**

Darüber hinaus können bestehende Einzelhandelsbetriebe im Rahmen einer Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 (10) BauNVO am Standort gesichert werden: Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.

Insbesondere bei der Überplanung von Baugebieten sind sonstige rechtliche Aspekte (Fristen, Genehmigungsansprüche, Baurechte etc.) zu beachten. Bevor entsprechende Planungsabsichten formuliert werden können, sind diese und andere relevante Aspekte im Rahmen einer Baurechtsanalyse zu prüfen.

Für den Bereich Eckendorfer Straße / Herforder Straße wird aufgrund der dargestellten Perspektivüberlegungen ein Vorschlag zur Gebietstypisierung (entsprechend der zuvor dargestellten vier Typen) in der folgenden Karte abgeleitet, der als Grundlage für weitere Planungen dienen kann:

¹⁶ Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind ohne Belang.

Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 85**Abbildung 8: Gebietstypisierung für den Standortbereich Eckendorfer Straße / Herforder Straße**

Quelle: Darstellung der Stadt Bielefeld, Bauamt

Abgrenzung des Geltungsbereiches der B-Plan-Neuaufstellung (unmaßstäblich)

