

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	23.04.2009	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	05.05.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 14 "Einzelhandel Detmolder Straße" für das Gebiet südlich der Detmolder Straße und östlich der Wappenstraße (Gemarkung Stieghorst, Flur 2) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
- Stadtbezirk Stieghorst -**

Aufstellungsbeschluss Neuaufstellung Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Bezirksvertretung Stieghorst, 21.08.2008, TOP 16 (nicht öffentlich)

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/Hi 14 „Einzelhandel Detmolder Straße“ für das Gebiet südlich der Detmolder Straße und östlich der Wappenstraße (Gemarkung Stieghorst, Flur 2) wird neu aufgestellt. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Vorentwurf M 1 : 1000 eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB soll auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke nach der vom Rat der Stadt am 30.11.1995 beschlossenen Richtlinie durchgeführt werden.
3. Auf der Grundlage der in der Vorlage aufgezeigten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung soll die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.
4. Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind gem. § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gem. § 13 a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB erfolgt.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten. Die Planungskosten werden von einem privaten Investor getragen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Es ist beabsichtigt, im ca. 1 ha großen Plangebiet als Nachnutzung für den noch vorhandenen Möbelfachmarkt ein Einkaufszentrum zu entwickeln. Diese Nutzung ist derzeit planungsrechtlich nicht zulässig. Um die beabsichtigte Nutzung und Bebauung zu ermöglichen, ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen mit der Ausweisung eines Sondergebietes mit entsprechender Zweckbestimmung.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, auf den bisherigen Flächen des Möbelhauses die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.130 m² zu schaffen. Hierzu soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" festgesetzt werden, in dem großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sein sollen.

Nach dem Nutzungskonzept und den geplanten Festsetzungen sind folgende Einzelnutzungen vorgesehen:

- Ein Lebensmittel-Discountmarkt mit max. 1.000 qm Verkaufsfläche
- Ein Backshop mit max. 80 qm Verkaufsfläche
- Ein Drogerie-Fachmarkt mit max. 650 qm Verkaufsfläche
- Zwei Textil-Fachmärkte mit zusammen max. 950 qm Verkaufsfläche
- Ein Schuhfachmarkt mit max. 450 qm Verkaufsfläche

Nach dem Baukonzept ist es beabsichtigt, ein eingeschossiges, U-förmiges Hauptgebäude für die Märkte sowie die dazugehörige Lagerbereiche und sonstige Funktionsräume zu errichten. Die An- und Ablieferung soll auf der von der Wohnbebauung abgewandten Seite an der Detmolder Straße untergebracht werden. Vor dem Gebäude werden ca. 110 Stellplätze angeordnet.



Nach dem im Entwurf vorliegenden Einzelhandelskonzept der Stadt Bielefeld stellt die Fläche an der Detmolder Straße ein Standortpotential für zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel im Stadtteil Hillegossen dar. Hier ist ein zentraler Versorgungsbereich vorgesehen. Zur Verbesserung seines funktionalen Gewichts kann und soll der Standort planungsrechtlich weiterentwickelt werden.

Ein zwischenzeitlich erstelltes Auswirkungs- und Verträglichkeitsgutachten der BBE Handelsberatung Münster kommt zu dem Ergebnis, dass - unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Sortimente und Verkaufsflächengrößen - negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur nicht zu erwarten sind und das Vorhaben die Versorgungsstruktur und die Zentralität des zentralen Versorgungsbereiches Hillegossen stärkt.

Der Bebauungsplans Nr. III/Hi 14 „Einzelhandel Detmolder Straße“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Das Plangebiet sowie das Umfeld sind bebaut und planungsrechtlich als Gebiet gemäß § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) zu beurteilen. Die geplante zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO liegt unter 20.000 m². Im beschleunigten Verfahren kann auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt in seiner wirksamen Fassung das Plangebiet teils als Gemischte Baufläche, teils als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Ziel der Anpassung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“

Moss

Beigeordneter

Bielefeld,

A**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 14 „Einzelhandel Detmolder Straße“**

- Nutzungsplan (Vorentwurf)
- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung