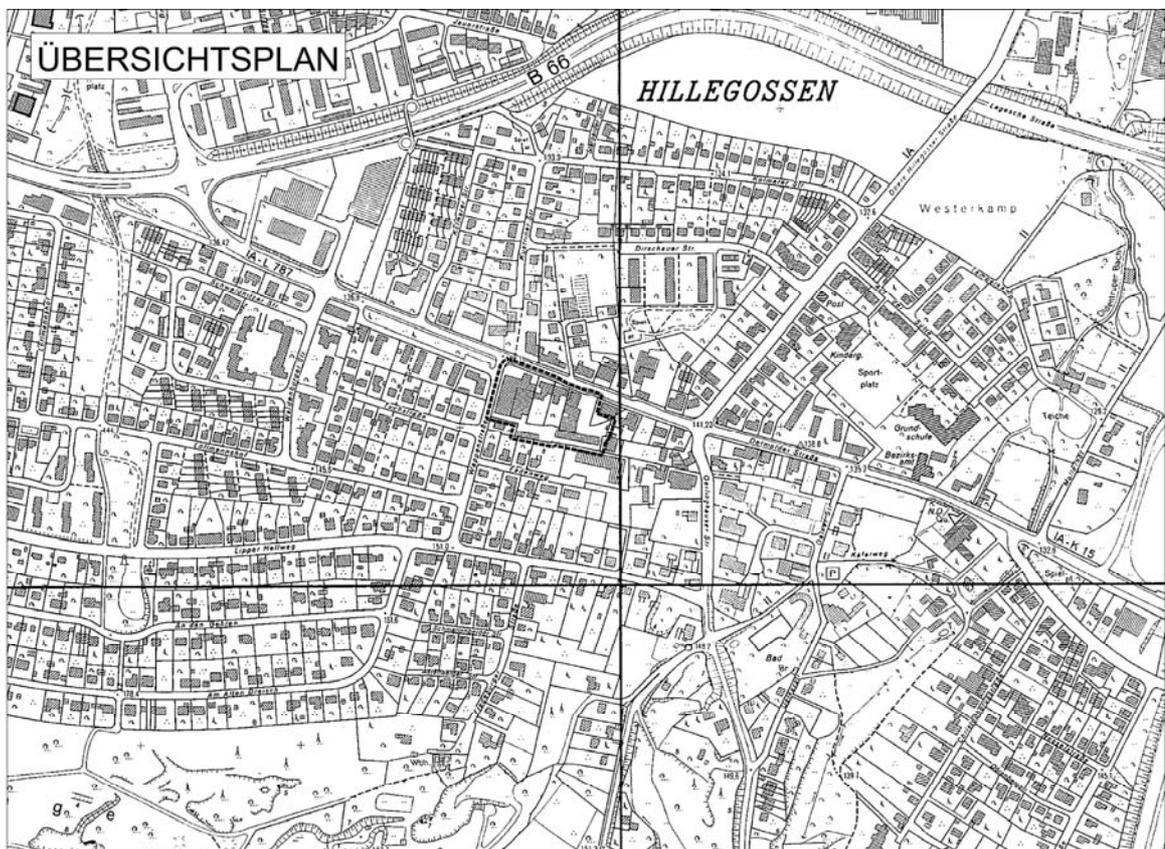


Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

Bebauungsplan Nr. III/Hi 14
„Einzelhandel Detmolder Straße“



Stand:

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

März 2009

Inhaltsübersicht

1.....Allgemeines.....	3
2.....Geltungsbereich	3
3.....Verfahren und vorliegende Planungen.....	3
4.....Örtliche Situation und Bestandsbeschreibung	4

Bestandsplan

5.....Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	6
5.1.....Planungsanlass und -erfordernis	6
5.2.....Städtebauliches Konzept und planungsrechtliche Festsetzungen	6
5.3.....Belange des Handels und der Zentrenstruktur	7
5.4.....Belange des Verkehrs.....	9
5.5.....Belange der Umwelt.....	9
5.5.1..Umweltprüfung / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	9
5.5.2..Altlasten.....	10
5.5.3..Immissionsschutz.....	10
5.6.....Belange der Ver- und Entsorgung.....	10
5.7.....Belange des Orts- und Landschaftsbildes	11
5.8.....Belange des Denkmalschutzes.....	11
6.....Flächenbilanz	11
7.....Bodenordnung.....	11
8.....Kostenschätzung.....	11

1. Allgemeines

Gemäß §§ 2 Abs.1 und 13 a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) soll der Bebauungsplan Nr. III/Hi 14 „Einzelhandel Detmolder Straße“ aufgestellt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 14 „Einzelhandel Detmolder Straße“ liegt im Stadtteil Stieghorst, südlich der Detmolder Straße. Die Fläche hat eine Größe von ca. 1 ha und umfasst mehrere Grundstücke der Gemarkung Stieghorst, Flur 2.

Die verbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

3. Verfahren und vorliegende Planungen

Verfahren

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 Bauleitplanverfahren kann auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung ist nicht erforderlich.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet teils als Gemischte Baufläche, teils als Wohnbaufläche dargestellt.

Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung ist die Festsetzung eines Sondergebietes im Bebauungsplan erforderlich. Der Flächennutzungsplan stellt den betreffenden Bereich derzeit als „Gemischte Baufläche“ und „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gemäß § 13 a (2) Nr. 2 aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Ziel der Anpassung ist hier die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“.

Räumliches Stadtentwicklungskonzept

Im Räumlichen Stadtentwicklungskonzept ist die Fläche Teil eines größeren Stadtteilzentrums (C- Zentrum). Entlang der Detmolder Straße und auf einem Abschnitt der Oerlinghauser Straße ist ein „Bereich für zentrale Nutzungen“ ausgewiesen.

Landschaftsplan

Die Fläche liegt im Siedlungsbereich und deshalb nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-Ost.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein verbindlicher Bebauungsplan vor.

Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld

Das im Entwurf befindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld sieht für den Planstandort eine Ausweisung als Zentraler Versorgungsbereich vor, womit auch eine landesplanerische Voraussetzung für das Vorhaben geschaffen wäre.

4. Örtliche Situation und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Stadt Bielefeld im Stadtbezirk Stieghorst und gehört zum Stadtteil Hillegossen. Es befindet sich südlich der Detmolder Straße (L 787) und östlich der Wappenstraße. Es ist derzeit zum größeren Teil noch durch ein Möbelhaus und ein Küchenstudio genutzt. Weiterhin sind in geringerem Umfang Wohnnutzungen vorhanden.

Die Freiflächen auf den Grundstücken stellen sich als Parkplatz-, Hofflächen sowie als Hausgarten dar. Bis auf den Hausgarten ist im Plangebiet keine nennenswerte Vegetation anzutreffen.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,0 ha.

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist in den Erdgeschossen meist geprägt von den beidseitig der Detmolder Straße und an der Oerlinghauser Straße vorhandenen Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen, so dass man von einem gewachsenen Versorgungszentrum sprechen kann. Als größere Magnetbetriebe sind ein Supermarkt sowie ein Discounter vorhanden. Auch das übrige, kleinteilige Einzelhandelsangebot dient überwiegend der Grundversorgung.

In den Obergeschossen finden sich meist Wohnnutzungen. Auch das weitere Umfeld des Standortes ist von Wohnsiedlungsbereichen gekennzeichnet.

Bislang sind noch mehrere Grundstückszufahrten von der Detmolder Straße aus vorhanden.

Neben der Erreichbarkeit mit dem Pkw ist das Plangebiet auch gut in das ÖPNV-Netz eingebunden. In unmittelbarer Nähe zum Grundstück sind Bushaltestellen vorhanden.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Bestandsplan.

5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Planungsanlass und -erfordernis

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.

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.

5.2 Städtebauliches Konzept und planungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, auf den bisherigen Flächen des Möbelhauses die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 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.

Innerhalb des Fachmarktzentruns sind nach dem Plankonzept 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 Bebauungskonzept ist es beabsichtigt, ein eingeschossiges U-förmiges Hauptgebäude für die Märkte sowie die dazugehörigen Lagerbereiche und sonstige Funktionsräume zu errichten. Die An- und Ablieferung soll auf der von der Wohnbebauung abgewandten Seite an der Detmolder Straße untergebracht werden.

Die überbaubaren Flächen werden im SO-Gebiet um die geplanten Gebäude herum festgesetzt. So wird zum einen eine klare städtebauliche Struktur für die geplante Bebauung vorgegeben, zum anderen wird die südlich angrenzende vorhandene Wohnbebauung durch die Stellung der Gebäude vor Lärmbelastigungen ausgehend von der Stellplatznutzung geschützt. Die Größe der Baufenster erfordert die Festsetzung einer abweichenden Bauweise,

da nach § 22 BauNVO in der offenen Bauweise nur Gebäudelängen von bis zu 50 m zulässig sind. Entsprechend den Anforderungen des Einzelhandels erfolgt die Anordnung der Stellplätze zentral und gut einsehbar vor dem Gebäude zugeordnet zu den Eingangsbereichen der Märkte. Diese Flächen sollen als Flächen für Stellplätze ausgewiesen werden, auf denen ca. 110 Stellplätze untergebracht werden können.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit dem für Sondergebiete vorgesehenen Höchstmaß von GRZ 0,8 festgesetzt, so dass eine gute bauliche Nutzungsmöglichkeit besteht.

Das Plangebiet soll im Bebauungsplan nach der Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung " Einkaufszentrum " festgesetzt werden. Weiterhin soll die Art der Nutzung sowie die jeweils max. zulässige Verkaufsfläche durch textliche Festsetzungen – entsprechend des Festsetzungsvorschlages des Verträglichkeitsgutachtens¹ - näher bestimmt werden:

- **Errichtung eines Lebensmittel-Discount-Betriebes mit maximal 1.000 qm Gesamt-Verkaufsfläche und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten**
Innerhalb der Gesamt-Verkaufsfläche sind maximal 15 % zentrenrelevante Randsortimente zulässig.
- **Ein Backshop mit maximal 80 qm Verkaufsfläche**
- **Errichtung eines Drogerie-Fachmarktes mit maximal 650 qm Gesamt-Verkaufsfläche und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten**
Innerhalb der Gesamt-Verkaufsfläche sind maximal 15 % zentrenrelevante Randsortimente zulässig.
- **Errichtung eines Schuh-Fachmarktes mit maximal 450 qm Gesamt-Verkaufsfläche und dem Kernsortiment Schuhe/Lederwaren**
- **Errichtung von Textil-Fachmärkten mit maximal 950 qm Gesamt-Verkaufsfläche und dem Kernsortiment Textilien**

Die genauen Sortimentsbezeichnungen sind im weiteren Verfahren gemäß künftiger Bielefelder Sortimentsliste noch weiter zu ergänzen und zu präzisieren.

5.3 Belange des Handels und der Zentrenstruktur, städtebauliche Einordnung

Mit den vorstehenden Festsetzungen werden sowohl die Belange der Wirtschaft und des Einzelhandels, wie auch das Ziel des § 24 a LEPro (Landesentwicklungsprogrammgesetz), die Zentren als Handels und Arbeitsstandorte zu stärken, ausgewogene Versorgungsstrukturen zu erhalten und einen schonenden Umgang mit Flächen zu gewährleisten, berücksichtigt.

¹ Auswirkungs- und Verträglichkeitsprüfung für die Errichtung eines Fachmarktzentrum in Bielefeld Hillegossen, BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster, 09.03.2009.

Die landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeit des geplanten Vorhabens wurde im Vorfeld der Planung in dem oben bereits genannten Gutachten gutachterlich untersucht.

Vor dem Hintergrund der Großflächigkeit des Ansiedlungsvorhabens wurde nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. den landesplanerischen Vorgaben von Nordrhein-Westfalen geprüft, ob und ggf. welche Auswirkungen die Vorhabenansiedlung auf die Einzelhandelsstandorte in Bielefeld und im Umland haben wird.

Die Aufgabenstellung des Gutachtens lautete:

- Die Bedeutung und die möglichen Konsequenzen der geplanten Vorhabenansiedlung für die Stadt Bielefeld und für das relevante Umland zu ermitteln und darzustellen.
- Abwägungsgrundlagen sowie Festsetzungsvorschläge für das weitere Verfahren zu erarbeiten.

Ergebnis

Das zwischenzeitlich erstellte 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.

Folgende Gründe sprechen zusammengefasst für das Planvorhaben:

- Die Ansiedlung des Planvorhabens im Zentralen Versorgungsbereich Hillegossen kann dazu beitragen, auch zukünftig attraktive Versorgungsstrukturen zu schaffen und langfristig zu sichern.
- Für die Errichtung des Discountmarktes ist eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf 1.000 qm zu empfehlen.
- Da das Vorhaben innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches verortet ist, steht es mit dem Ziel der Stärkung und Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung im Einklang.
- Sowohl die quantitative Analyse der Versorgungssituation als auch die Befragung der Stieghorster Bürger verdeutlicht den Handlungsbedarf zur Verbesserung der Grundversorgung im Stadtbezirk Hillegossen, sowohl quantitativ als auch räumlich-strukturell.
- Der Zentrale Versorgungsbereich Hillegossen würde mit dem Planvorhaben moderne und zukunftsfähige Versorgungsstrukturen erhalten, die die Versorgung der Bevölkerung sicherstellen können.
- Insgesamt kann es durch das Planvorhaben aufgrund einer breiteren Sortimentsabdeckung gelingen, mehr Kaufkraft der Stieghorster Bevölkerung zu binden, wovon auch der bestehende Einzelhandel durch zusätzliche Kundenfrequenzen im Zentralen Versorgungsbereich profitieren kann.
- Das Vorhaben stärkt somit die Versorgungsfunktion und Zentralität des Zentralen Versorgungsbereiches Hillegossen.

- Aufgrund der ermittelten absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilungen und Betrachtungen des individuellen Einzelfalls ist das Planvorhaben städtebaulich verträglich und es ist nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben andere Zentrale Versorgungsbereiche auch in den angrenzenden Kommunen - gefährdet.

5.4 Belange des Verkehrs

Der Standort ist durch seine Lage im Verkehrsnetz an der wichtigen Hauptverkehrsachse (Detmolder Straße) für den motorisierten Individualverkehr innerörtlich sehr gut angebunden und erreichbar.

Die Erschließung des Plangebietes für den PKW-Verkehr sowie den An- und Ablieferungsverkehr durch LKW soll von der Detmolder Straße aus erfolgen, eine zentrale Zufahrt soll entsprechend im B-Plan ausgewiesen werden. Die exakte Lage dieser Zu- und Abfahrt soll unter Berücksichtigung der Verkehrsabläufe auf der Detmolder Straße (KFZ-Verkehr, Rad- und Fußgängerverkehr, Bushaldebuchten) im weiteren Verfahren festgelegt werden.

Zwischen der Detmolder Straße und dem Gebäude sollen insgesamt ca. 110 PKW-Stellplätze für Kunden angelegt werden. Diese Anzahl wird für das vorgesehene Vorhaben als ausreichend angesehen. Die gesamte Stellplatzanlage soll durch einzelne Baumstandorte und Pflanzflächen gegliedert werden.

Die An- und Ablieferung der Waren erfolgt auf den von der Wohnbebauung abgewandten Gebäudeseiten. Es besteht für die Lieferfahrzeuge auch die Möglichkeit auf den Parkplatzzumfahrten zu rangieren und zu wenden.

Eine Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über mehrere Buslinien die auf der Detmolder Straße verlaufen, gegeben. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet.

5.5 Belange der Umwelt

5.5.1 Umweltprüfung / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 14 „Einzelhandel Detmolder Straße“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Einführung des beschleunigten Verfahrens für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung verfolgt das Ziel, für Brachflächen in den Städten und Ortslagen und für die Nachverdichtung bereits bebauter Flächen schnell neues Baurecht zu schaffen. Das Leitbild ist dabei das Gebot der Verminderung der Flächeninanspruchnahme, das bereits in § 1a Abs. 2 BauGB eine gesetzliche Grundlage gefunden hat. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Wiedernutzung eines in früherer Zeit schon überwiegend gewerblich genutzten und versiegelten Standortes. Die Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle, z. B. auf der "grünen Wiese", wird hierdurch vermieden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 14 „Einzelhandel Detmolder Straße“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet ist bebaut und planungsrechtlich als Gebiet gemäß § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) zu beur-

teilen. Deshalb soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die geplante zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO liegt unter 20.000 m². Im Bauleitplanverfahren kann auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Damit ist die Erarbeitung eines Umweltberichtes mit allgemein verständlicher Zusammenfassung sowie der zusammenfassenden Erklärung und die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung nicht erforderlich.

5.5.2 Altlasten

Bodenbelastungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

5.5.3 Immissionsschutz

Südlich und östlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet sind Wohnsiedlungsbereiche vorhanden, die potentiell von Geräuschimmissionen, die von der geplanten Nutzung ausgehen können, betroffen sein könnten.

Geräusche können insbesondere von den Parkplatzflächen, den Zu- und Abfahrten und der An- und Ablieferung ausgehen. Aufgrund der örtlichen Situation und des vorliegenden Planungskonzeptes wird davon ausgegangen, dass an den betroffenen Wohngebäuden keine erheblichen Störungen eintreten, da die Wohngebäude nicht unmittelbar angrenzen und die geplanten Baukörper zwischen Parkplatz und Wohnhäusern Geräusch abschirmend wirken. Auch der Anlieferungsbereich wurde so angeordnet, dass er von der Wohnbebauung abgewandt ist.

Zur Absicherung der Annahme, dass sich das Vorhaben verträglich einfügt, soll durch ein schalltechnisches Gutachten noch detailliert untersucht werden, ob die anzuwendenden Orientierungswerte bezogen auf die in dem geplanten SO-Gebiet entstehenden Geräusche eingehalten werden oder weitere Maßnahmen oder Festsetzungen zu treffen sind, um ein gesundes Wohnen sicherzustellen.

5.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität soll durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die erforderlichen Leitungen sind auf dem Grundstück und in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Schmutzwasser und Regenwasser

Es handelt sich um ein bereits überwiegend bebautes und versiegeltes Grundstück, das an die vorhandene Kanalisation angeschlossen ist. Daher soll auch die neue Nutzung über vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanäle entwässern. Einzelheiten werden im weiteren Verfahren geklärt.

5.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die künftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Höhe der Gebäude, zur Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, im Plangebiet eine Bebauung entstehen zu lassen, die ein städtebaulich geordnetes Bild ergibt, und die sich in die Umgebung einfügt. Weiterhin sollen im weiteren Verfahren einige rahmensetzende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen erfolgen.

5.8 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt. Sofern sich Hinweise im weiteren Verfahren ergeben, können diese in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

6. Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet (SO)	ca. 9.750 m ²
-----------------------------	--------------------------

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

8. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch den neuen Bebauungsplan voraussichtlich keine Kosten; die entstehenden Planungskosten werden vom Investor getragen.

Bielefeld, März 2009