

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	24.09.2009	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	29.09.2009	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 -

Entwurfsbeschluss

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

BV Stieghorst, 23.04.2009, TOP 7, UStA 05.05.2009 TOP 19, Drucks. -Nr. 6675 (Aufstellungsbeschluss)

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 gemäß §§ 2 und 3 (2) BauGB mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf ist mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf und der Begründung einzuholen; eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB entfällt gemäß §13a (3) Nr. 1 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen:

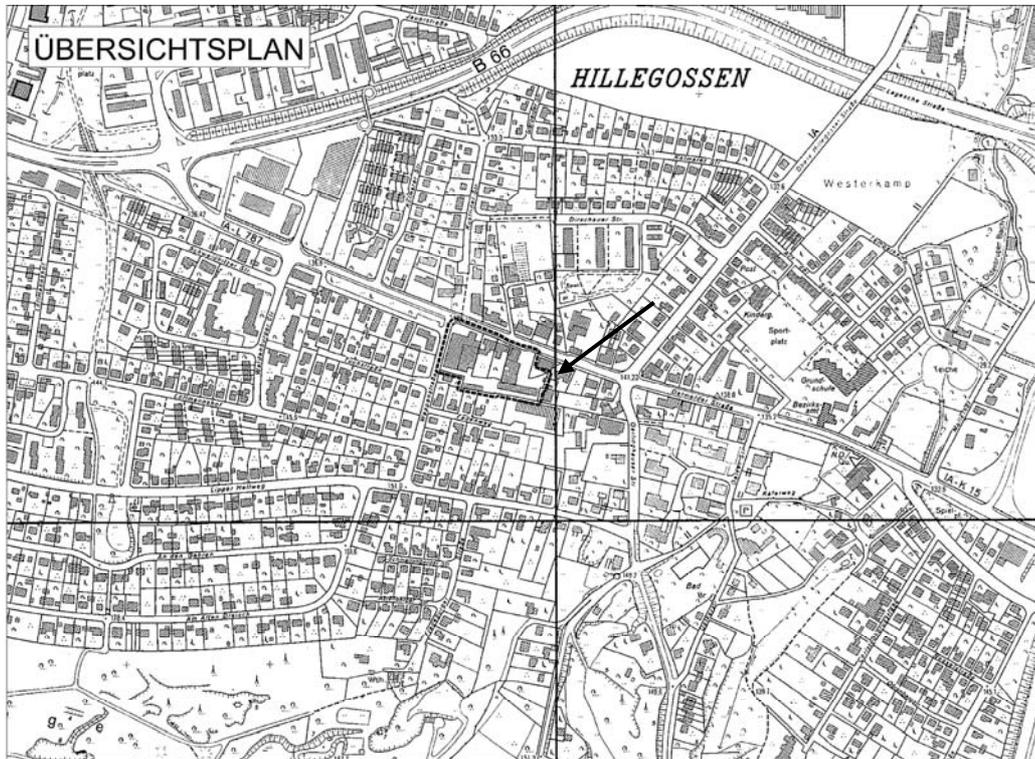
Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten. Die Planungskosten werden von einem privaten Investor getragen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Es ist beabsichtigt, im ca. 1 ha großen Plangebiet als Nachnutzung für den bis vor kurzem noch vorhandenen Möbelfachmarkt ein Einkaufszentrum zu entwickeln. Diese Nutzung ist derzeit dort planungsrechtlich nicht zulässig. Um die beabsichtigte Nutzung und Bebauung zu ermöglichen, ist es deshalb notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen.



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 dazugehörigen Lagerbereiche und sonstigen 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. 120 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. Das von der BBE Handelsberatung Münster erstellte Auswirkungs- und Verträglichkeitsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass - unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Sortimente und Verkaufsflächengrößen - negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur nicht zu erwarten sind, sondern das Vorhaben die Versorgungsstruktur und die Zentralität des zentralen Versorgungsbereiches Hillegossen stärkt.

Der Bebauungsplan 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 gemäß § 19 (2) BauNVO liegt unter 20.000 m². Im beschleunigten Verfahren kann auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind durch die Planung auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

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“

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.05.2009 nach Beratung durch die Bezirksvertretung Stieghorst am 23.04.2009 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 08.06.2009 bis einschließlich 12.06.2009 im Bauamt sowie im Bezirksamt eingesehen werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 03.06.2009 in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermins in der Hillegosser Altentagesstätte der Arbeiterwohlfahrt, Detmolder Straße 613, statt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Stellungnahmen der im April / Mai 2009 durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan – Entwurf erarbeitet. Auf Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr.III/ Hi 14 „Einzelhandel Detmolder Straße“ soll nunmehr die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt und gemäß § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht Anlage A und B der Beschlussvorlage

A	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 14 „Einzelhandel Detmolder Straße“ Vorentwurf <ul style="list-style-type: none">- Nutzungsplan (Vorentwurf)- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
B	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 14 „Einzelhandel Detmolder Straße“ Entwurf <ul style="list-style-type: none">- B-Plan-Entwurf, Nutzungsplan- Angabe der Rechtsgrundlagen- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise- Begründung