Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	22.04.2010	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	27.04.2010	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	06.05.2010	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 Hillegossen, Flur 2) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Stieghorst -

- Beschluss über Stellungnahmen

- Satzungsbeschluss

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)

BV Stieghorst 24.09.2009, TOP 7 und UStA 29.09.2009, TOP 19, Drucks.-Nr. 7388 (Entwurfsbeschluss)

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Äußerungen werden gemäß Anlage A1, Punkt 1-6 berücksichtigt, soweit diese den Bebauungsplan betreffen.
2. Den Stellungnahmen der Stadtwerke Bielefeld, der moBiel sowie der Industrie- und Handelskammer aus dem Verfahren gem. § 4 (2) BauGB wird gemäß Anlage A2 Punkt 1.1 bis 1.3 stattgegeben.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 14 "Einzelhandel Detmolder Straße" werden beschlossen.
4. Der Bebauungsplan Nr. III / Hi 14 " Einzelhandel Detmolder Straße" für das Gebiet südlich der Detmolder Straße und östlich der Wappenstraße (Gemarkung Hillegossen, Flur 2) wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
6. Die Information der Verwaltung über die beabsichtigte Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) BauGB (Berichtigung Nr. 1/2010 „Einkaufszentrum Hillegossen Detmolder Straße“) wird zur Kenntnis genommen.

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 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 Bebauungskonzept 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 vom Rat beschlossenen 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 wird im Wege der Berichtigung angepasst. 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.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat dann in seiner Sitzung am 29.09.2009 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Stieghorst am 16.09.2009 den Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag – einschließlich der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen - in der Zeit vom 23.10.2009 bis einschließlich 23.11.2009 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gingen Stellungnahmen einzelner Behörden sowie von sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein (siehe hierzu Anlage A1 und A2). Die sich aus Stellungnahmen ergebenden Änderungen zum B-Plan und der Begründung beschränken sich auf nachrichtliche Ergänzungen und redaktionelle Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Anregungen von Bürgern wurden nicht vorgebracht.

Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung ist nunmehr als Satzung zu beschließen.