

Anlage

B	Bebauungsplan Nr. I / St 47 "Sonstiges Sondergebiet Hansestraße" <ul style="list-style-type: none">• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung• Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG und• Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a (1) Ziffer 2, Satz 2 BauGB i.V.m. § 4 (1) gemäß Anlage 2 zum BauGB Aufstellungsbeschluss
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Sennestadt

Neuaufstellung

Bebauungsplan

Nr. I / St 47

"Sonstiges Sondergebiet Hansestraße"

**Allgemeine Ziele und Zwecke sowie
wesentliche Auswirkungen der Planung**

Aufstellungsbeschluss

Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung zur Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 47 "Sonstiges Sondergebiet Hansestraße"

Stadtbezirk: Sennestadt

Plangebiet: Gebiet zwischen Paderborner Straße, Hansestraße und dem Autobahnzubringer zur A 2,

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

1 Allgemeine Ziele und Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 29.06.2010 einen Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 14.1 „Gewerbegebiet Hansestraße“ mit dem Planungsziel gefasst, die bestehende großflächige Einzelhandelsnutzung im Plangebiet über eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO im Bestand zu sichern. Dieses Planungsziel entspricht den Zielen und Grundsätzen des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, welches der Rat der Stadt Bielefeld im September 2009 als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat. Das Konzept weist dem Einzelhandelsstandort die Funktion eines Sonderstandortes mit der Perspektive von Erweiterungen oder Umnutzungen für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zu. Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment soll am Standort lediglich eine Nahversorgungsfunktion erfüllen.

Die Fa. Ratio als Betreiber des SB-Warenhauses im Plangebiet hat dem Bauamt nunmehr im Nachgang zu diesem Beschluss – vor dem Hintergrund von Umstrukturierungsabsichten im Zusammenhang mit dem geplanten Verkauf der RATIO Handel GmbH & Co. KG an die EDEKA-Gruppe – einen neuen Vorschlag zur Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur am Standort vorgelegt. Dieser Vorschlag bildet in Teilen den genehmigten Verkaufsflächenbestand ab (Fläche des Sportfachmarktes und des Lebensmitteldiscounters), beinhaltet darüber hinaus aber auch (von Betreiberseite gewünschte) Verschiebungen innerhalb der Sortimentsverkaufsflächen.

Die Gesamtverkaufsfläche soll dabei laut Vorschlag 12.000 qm nicht überschreiten. Die Summe der vorgelegten Sortimentsverkaufsflächen übersteigt jedoch diese Gesamtverkaufsfläche, so dass nicht sämtliche Höchstgrenzen ausgeschöpft werden könnten.

Damit verfolgt der Betreiber nunmehr das Ziel – über eine bestandsbezogene Entwicklung des Einzelhandels hinaus – die vorgenannte Nutzung im Rahmen eines Sondergebietes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – TA Oberbereich Bielefeld – ist das Plangebiet und sein Umfeld als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Gemäß § 24 a Abs. 5 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) dürfen vorhandene Standorte für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche als Sondergebiete ausgewiesen werden, soweit die Nutzung auf den vorhandenen Bestand beschränkt wird.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Festsetzung eines Sondergebietes steht dieser Darstellung entgegen.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Festsetzung eines Sondergebietes für die hier schon seit Jahren vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in der angestrebten Form erzeugt verschiedene Fragestellungen zur städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit der angestoßenen Planung, die auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären sind.

Diese betreffen:

- Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, u. a. in Bezug auf die abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche sowie im Nahversorgungssortiment hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf sonstige Nahversorgungsstandorte.
- Landesplanerische Verträglichkeit: Auf Grund der Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur der Planung sind Auswirkungen auf Nachbargemeinden zu prüfen.
- Die Übereinstimmung der Festsetzung eines Sondergebietes in der vorgesehenen Form mit den Zielen der Raumordnung, sowie die Einordnung in die Systematik des § 24 a Abs. 5 LEPro.

Im Zuge des Verfahrens soll die Nutzungsentwicklung des Standortbereiches unter Berücksichtigung der Planungsvorstellungen des Betreibers zunächst im Rahmen einer gutachterlichen Wirkungsanalyse geprüft und geklärt werden.

Im Mittelpunkt der Untersuchung stehen die absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen und landesplanerischen Folgewirkungen der Planung bzw. die Frage, welche Schlussfolgerungen bezüglich der Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur sowie der Festsetzung im Bebauungsplan getroffen werden können.

Das im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 14-1 „Gewerbegebiet Hansestraße“ (vgl. STEA, 29.06.2010, TOP 23, DrucksachenNr.: 1153/2009-2014) formulierte Ziel der Anpassung der Festsetzungen im dort festgelegten Plangebiet an die Ziele und Grundsätze des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes besteht überdies weiterhin und wird auch mit der Aufstellung des bebauungsplanes Nr. I/St 47 verfolgt.

2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I / St 47 „Sonstiges Sondergebiet Hansestraße“ liegt innerhalb der Gemarkung Sennestadt, Flur 2. Er umfasst das Gebiet zwischen Paderborner Straße, Hansestraße und dem Autobahnzubringer zur A 2.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von rd. 7,5 ha wird im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, für Bebauungspläne im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden. In diesem Fall ist die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung zu der Planung zu schaffen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 70.000 m²

- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 - Gebiete) verbunden.
- Nach Vorprüfung des Einzelfalls hat der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen bei einer Grundstücksgröße von ca. 76.000,00 m² und einer Grundflächenzahl von 0,8 bei ca. 60.800 m². Aufgrund der Tatsache, dass innerhalb des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. I / St 47 "Sonstiges Sondergebiet Hansestraße" eine zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m² erreicht wird, wurde eine sogenannte „Vorprüfung des Einzelfalles“ gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (vgl. B 8 ff.). Daher kann die Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG hat ergeben, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen ist (vgl. B 6 ff.).

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist mit bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und innerhalb welcher Frist Äußerungen hierzu möglich sind.

4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I / St 14-1 „Gewerbegebiet Hansestraße“, der für diesen Bereich ein Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandel ausweist. Die Einzelhandelsnutzung war schon vor in Krafttreten des Bebauungsplanes im Juli 1990 vorhanden und wurde mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes auf den Bestand gesetzt. Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 47 "Sonstiges Sondergebiet Hansestraße" sollen die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandelsstandorts geschaffen werden.

5 Umweltprüfung/Umweltbelange

Eine Umweltprüfung ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB nicht durchzuführen. Gleichwohl sind die Umweltbelange in der Planbegründung zu betrachten. Die Ergebnisse der Vorprüfungen des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG und Anlage 2 zum BauGB lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

6 Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG

Aufgrund des Erreichens des Prüfkriteriums zur Verpflichtung einer Vorprüfung zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß § 3 c UVPG nach Anlage 1 Ziffer 18.6.2 wird gemäß § 2 a BauGB

in die Begründung zum Bebauungsplan ein Bericht als Vorprüfung des Einzelfalles eingefügt, in dem die Umweltfolgen dargelegt werden und eine Prüfung der Umwelterheblichkeit vorgenommen wird. Mit dem Bebauungsplan sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Umfeld verbunden. Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt sind nicht gegeben. Aus diesem Grund ergibt sich keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG.

7 Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13 a (1) Ziffer 2, Satz 2 BauGB i.V.m. § 4 (1) gemäß Anlage 2 zum BauGB

Voraussetzung der Anwendung des § 13 a BauGB ist es bei Vorhaben, deren zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt, dass im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalles geprüft wurde, ob das Planungsvorhaben erhebliche Umweltauswirkungen hat. Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu erwarten sind. Demnach kann die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 47 „Sonstiges Sondergebiet Hansestraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Eine separate Umweltprüfung ist für die Bebauungsplanänderung nicht durchzuführen. Die Umweltbelange sind in der Begründung abzuhandeln.

8 Kosten

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird vom Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt. Nach heutigem Kenntnisstand sind von der Bauleitplanung aber keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Bielefeld, im Januar 2011