

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 für das Gebiet südlich der Detmolder Straße (K15), östlich der Oerlinghauser Straße und westlich des Käferweges

A

- Übersichtspläne (unmaßstäblich) -
- Auszug aus dem Einzelhandels- u. Zentrenkonzept -
- Angabe der Rechtsgrundlagen und textliche Festsetzungen -
- Begründung -

Stand: Entwurf

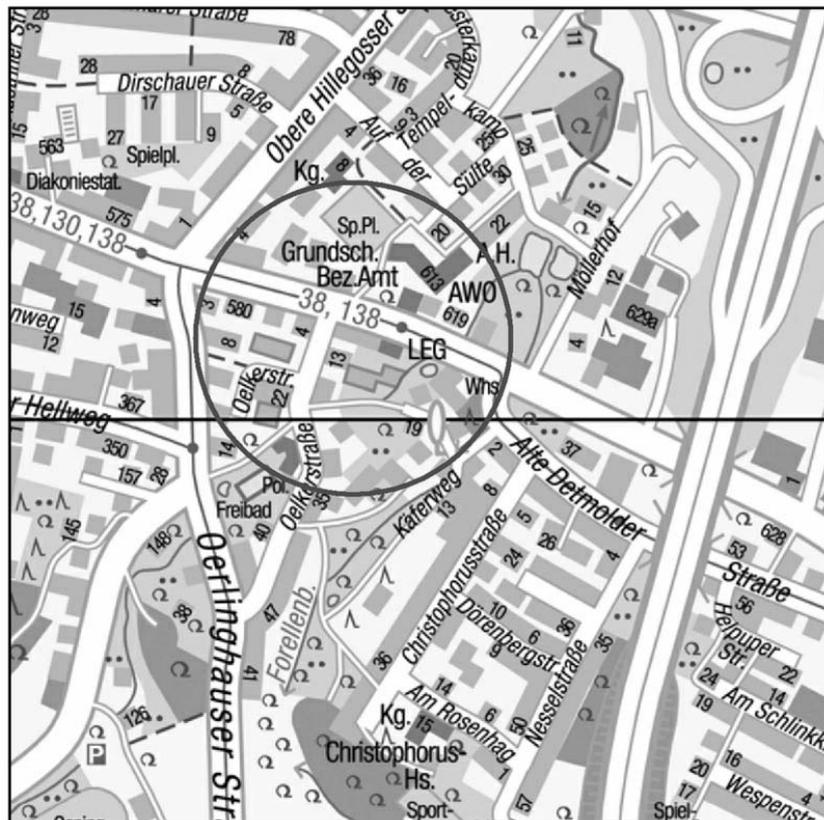
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 6

für das Gebiet südlich der Detmolder Straße (K15),
östlich der Oerlinghauser Straße und westlich des
Käferweges

Entwurf
(Stand Februar 2011)



Lage im Stadtbezirk

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 6 für das Gebiet südlich der Detmolder Straße (K15), östlich der Oerlinghauser Straße und westlich des Käferweges

Inhaltsverzeichnis:

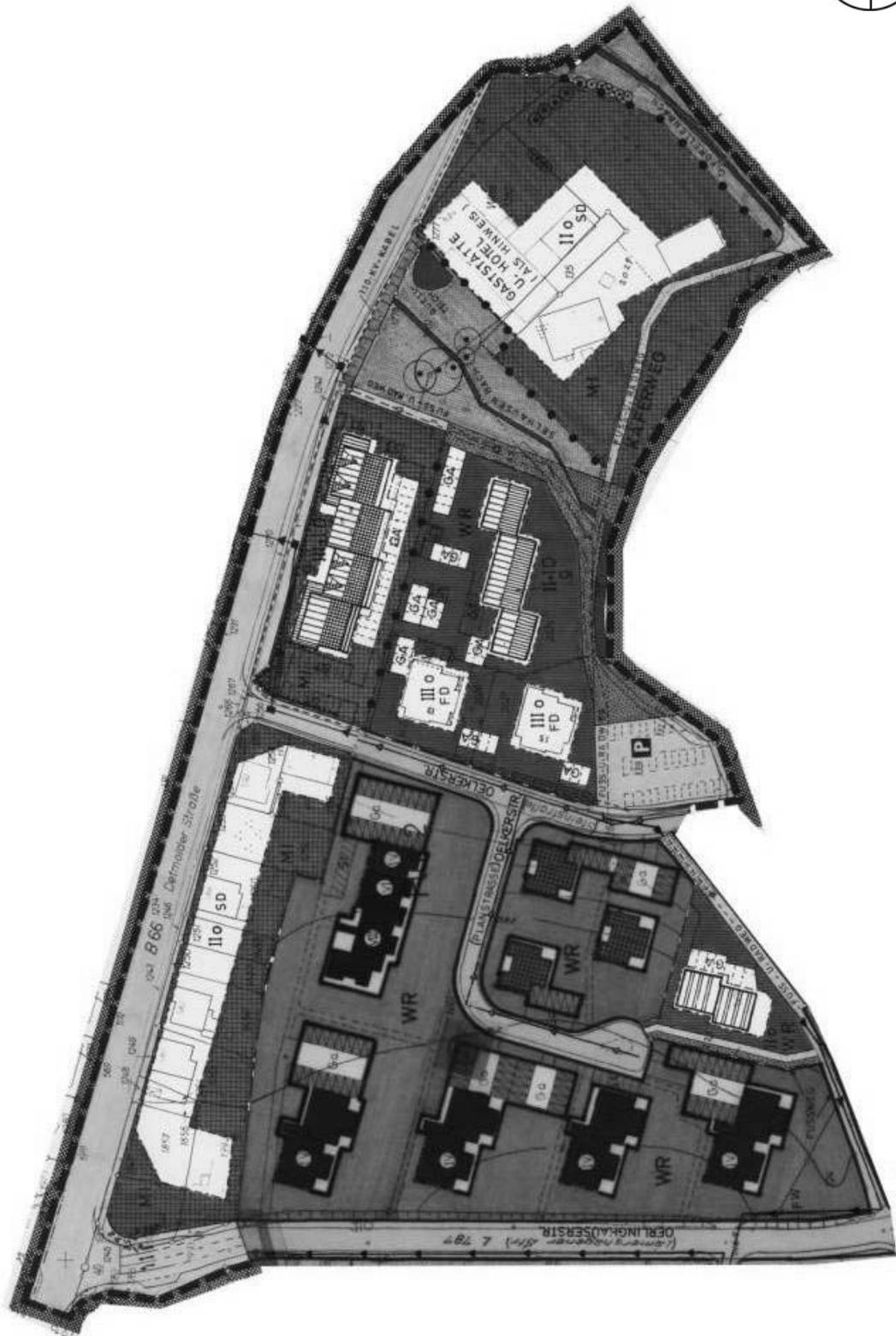
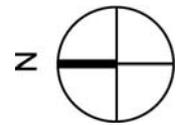
I. Übersichtspläne, Rechtsgrundlagen und Festsetzungen

1. Abgrenzungsplan der 3. Änderung (unmaßstäblich)
2. Nutzungsplan der 1. Änderung (unmaßstäblich)
3. Auszug aus dem gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept
4. Überlagerung: zentraler Versorgungsbereich und Geltungsbereich
5. Angabe der Rechtsgrundlagen
6. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und gemäß BauNVO

II. Begründung – Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen

1. Anlass der Planung und Verfahren
2. Geltungsbereich
3. Bestandssituation
4. Planung
 - 4.1 Konzeption und beabsichtigte textliche Festsetzungen
 - 4.2 Belange der Umwelt
 - 4.3 Belange des Denkmalschutzes
 - 4.4 Belange der Wirtschaft
5. Kosten

I 2. Nutzungsplan der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 für das Gebiet südlich der Detmolder Straße (K15), östlich der Oerlinghauser Straße und westlich des Käferweges in der rechtsverbindlichen Fassung vom 10.05.1982 (ohne Maßstab)



13. Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld

Stadt Bielefeld ■ Einzelhandels- und Zentrenkonzept

3.8.1 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Hillegossen (71)

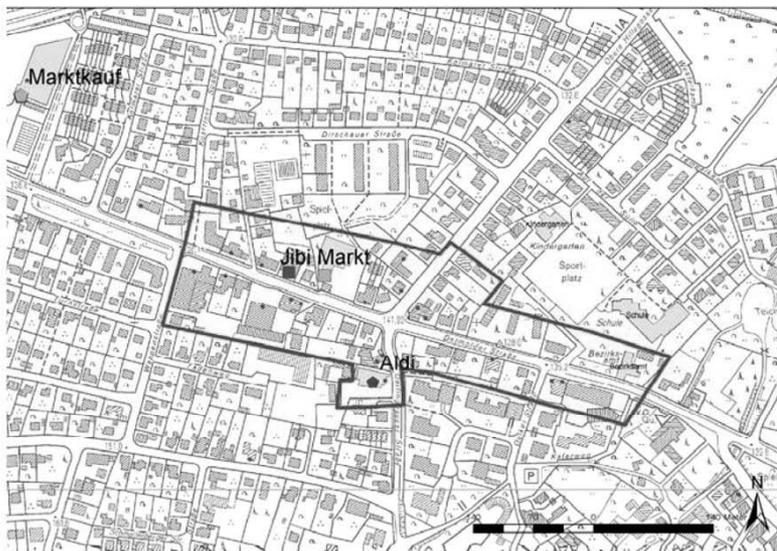


Lage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Stieghorst ■ Bereich Detmolder Straße zwischen Wappenstraße und Bezirksamt
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> ■ 6 km südöstlich der Innenstadt ■ 1,5 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Stieghorst ■ 1,6 km bis zum zentralen Versorgungsbereich Ubbedissen ■ weitere Magnetbetriebe abgesetzt und außerhalb des Zentrums
Einwohner im Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ■ 31.990 im Stadtbezirk Stieghorst (Stand 31.10.2006)
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ 8.500 m² (1,6 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtbezirk Stieghorst 0,41 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Möbel (74 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); Nahrungs- und Genussmittel (16 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ■ Frequenzbringer: Supermarkt, Lebensmitteldiscounter
Verkehrliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Durchgangsverkehr ■ Stellplätze im Straßenraum und vor den Lebensmittelmärkten ■ Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Hillegossen (71) (Fortsetzung)

Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ lineare Struktur, keine städtebaulich definierte Mitte ■ einfache Gestaltung des öffentlichen Raums
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grundversorgung durch Lebensmittelbetriebe
Stärken – Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ■ starke Verkehrsbelastung ■ geringe Aufenthaltsqualität ■ keine Markierung des Zentrums, „Ausfließen“ an den Rändern ■ geringes zentrenrelevantes Angebot ■ geringe Qualitäten bzgl. der Außendarstellung und öffentlicher Raum

Karte 41: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hillegossen

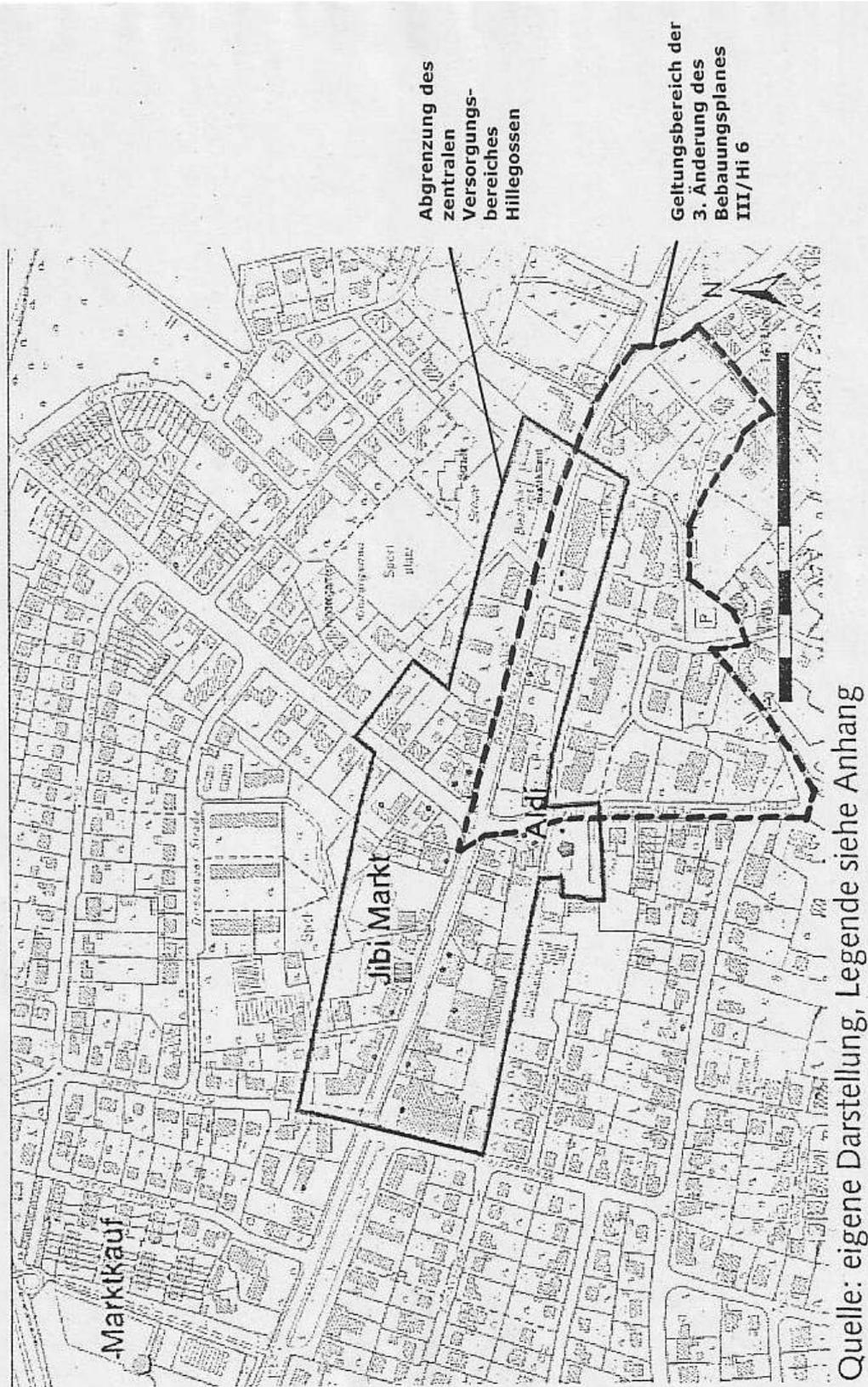


Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs C unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
--	--

I 4. Überlagerung des zentralen Versorgungsbereiches Hillegossen mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes III/Hi 6

Karte 41: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hillegossen



I 4. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950).

I 5. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Die im Änderungsbereich (3. Änderung) gelegenen Mischgebietsflächen **westlich** des *Selhausenbaches* tragen zukünftig die Bezeichnung **MI 1**, die **östlich** gelegenen Mischgebietsflächen werden zukünftig als **MI 2** bezeichnet (siehe MI- Flächen im Nutzungsplan der 1. Änderung; eine separate Planzeichnung wird im Rahmen der 3. Änderung **nicht** erstellt).

Es gelten folgende Festsetzungen:



Mischgebiet – MI 1

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

Nach Art der Nutzung gemäß § 6 (2) BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Gemäß § 6 (3) BauNVO:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.



Mischgebiet – MI 2

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

Nach Art der Nutzung gemäß § 6 (2) BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:

9. Einzelhandelsbetriebe mit **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** sind **zulässig**. Als Randsortimente sind zentrenrelevante Sortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann zulässig, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen. Hinsichtlich der Klassifizierung der Sortimente ist die „Bielefelder Sortimentsliste“ des am 10.09.2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld maßgeblich.

(Anmerkung / Erläuterung: damit sind Einzelhandelsbetriebe mit **zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig**. Hinsichtlich der Klassifizierung der Sortimente ist die „Bielefelder Sortimentsliste“ des am 10.09.2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld maßgeblich, welche nachfolgend aufgeführt wird.)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Gemäß § 6 (3) BauNVO:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes

Auszug aus der „Bielefelder Sortimentsliste“ des am 10.09.2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld; hier: nahversorgungs-/zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente

Drogeriewaren, Parfümerie- und
Kosmetikartikel
Getränke
Nahrungs- und Genussmittel
Pharmazeutika, Reformwaren
Schnittblumen
Zeitungen / Zeitschriften

Bekleidung
Bettwäsche
Bild- und Tonträger
Bilderrahmen
Bücher
Computer und Zubehör
Elektrokleingeräte
Foto
Gardinen
Geschenkartikel
Glas / Porzellan / Keramik
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware
Stoffe / Wolle
Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte,
ohne Elektrokleingeräte)
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und
Tischwäsche
Hörgeräte
Kunstgewerbe / Bilder
Lederwaren/ Taschen/Koffer/ Regenschirme
Musikinstrumente und Zubehör
Optik, Augenoptik
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Sanitätsbedarf
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel/ -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Sportbekleidung
Sportschuhe
Telekommunikation und Zubehör
Uhren / Schmuck
Unterhaltungselektronik und Zubehör
Wäsche / Miederwaren / Bademoden

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

- II. Begründung -

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 6
für das Gebiet südlich der Detmolder Straße (K15),
östlich der Oerlinghauser Straße und westlich des Käferweges

Entwurf

(Stand Februar 2011)

Gliederung:

- 1. Anlass der Planung und Verfahren**
- 1. Geltungsbereich**
- 2. Bestandssituation**
- 3. Planung**
 - 3.1 Konzeption und beabsichtigte textliche Festsetzungen**
 - 3.2 Belange der Umwelt**
 - 3.3 Belange des Denkmalschutzes**
 - 3.4 Belange der Wirtschaft**
- 4. Kosten**

1. Anlass der Planung und Verfahren

Für das Gebiet südlich der Detmolder Straße (K15), östlich der Oerlinghauser Straße und westlich des Käferweges besteht seit dem 02.01.1968 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/Hi 6. Dieser wurde in einem großen Teilbereich mit Rechtskraft vom 10.05.1982 geändert (1. Änderung); im Rahmen der 1. Änderung wurden vorrangig Flächen für allgemeine Wohngebiete (WA) in Mischgebietsflächen (MI) umgewandelt. Für den Änderungsbereich der 1. Änderung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977, für den verbleibenden Teilbereich des Ursprungsplanes gilt die BauNVO von 1962.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde lediglich als Entwurf für eine Neuordnung der östlichen Mischgebietsfläche bearbeitet, ein Änderungsverfahren wurde jedoch nicht formell eingeleitet.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 10.09.2009 das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 Bau-gesetzbuch (BauGB) einstimmig beschlossen. Damit bildet das Konzept zukünftig in der Stadt Bielefeld die Grundlage für die Beurteilung und Abwägung von Einzelhandelsvorhaben bzw. zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung.

Innerhalb des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden u. a. *zentrale Versorgungsbereiche* definiert, die die künftigen Entwicklungsbereiche insbesondere für den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel darstellen.

Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen. Im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlagen sind die sogenannten *zentralen Versorgungsbereiche* als schützenswerte Bereiche einzustufen.

Die Mischgebietsflächen im Änderungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes III/Hi 6 entlang der Detmolder Straße befinden sich größtenteils innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hillegossen (siehe Anlage: Überlagerung des zentralen Versorgungsbereiches und des Geltungsbereiches). Das Entwicklungsziel für diesen Bereich besteht in der **Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion** des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs C (Nebenzentrum). Den Nebenzentren des Typs C kommt die Aufgabe einer erweiterten Grundversorgung zu, mit lokaler Bedeutung insbesondere für den Stadtteil.

Weitere nahversorgungs-/zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches entsprechen **nicht** dieser Zielsetzung.

Die konkrete Bauabsicht eines Lebensmitteldiscounters außerhalb des als zentraler Versorgungsbereich definierten Bereiches „Hillegossen“ gab Anlass zur 3. Änderung des Bebauungsplanes, um den Nahversorgungsbereich in Hillegossen gemäß der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu sichern und zu stärken.

Nach geltendem Planungsrecht, basierend auf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 und der Baunutzungsverordnung von 1977, sind gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit (gemäß der Vermutungsregel nach § 11 (3) BauNVO bei 1.500 m² Geschossfläche) zulässig.

Daher sollen im Rahmen der 3. Änderung textliche Festsetzungen getroffen werden, die den Einzelhandel gemäß den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes steuern und eine Steuerung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten über den zentralen Versorgungsbereich hinaus bewirken sollen. Nur so kann die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Hillegossen erreicht werden.

Zur Anpassung an die aktuellen Rechtsgrundlagen wird der gesamte Bebauungsplan III/Hi 6 im Rahmen der 3. Änderung außerdem an die aktuelle BauNVO von 1990 angepasst.

Die im Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hillegossen verdeutlicht die derzeitige Versorgungsstruktur an diesem Standort. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches stehen darüber hinaus ausreichende Flächen zur Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation zur Verfügung.

In diesem Zusammenhang wurde beispielsweise der Bebauungsplan III/Hi 14 „Einzelhandel Detmolder Straße“ mit Rechtskraft vom 29.06.2010 entwickelt, welcher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit unterschiedlichen Fachmärkten und einer gesamten Verkaufsfläche von über 3.000 m² schafft.

Das geplante Einkaufszentrum befindet sich in ca. 600 m Entfernung westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes III/Hi 6 und trägt wesentlich zu einer ausreichenden Nahversorgung von Hillegossen bei.

Das Änderungsverfahren der 3. Änderung wurde durch den Ratsbeschluss vom 17.12.2009 eingeleitet. Zur Sicherung der Planung wurde für einen Teilbereich des Änderungsbereiches eine Veränderungsperre mit Rechtskraft vom 14.10.2010 erlassen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes III/Hi 6 kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da lediglich bestimmte Nutzungen ausgeschlossen und die Grundzüge der Planung damit nicht berührt werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden die in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt.

Von einem Umweltbericht kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (3) BauGB abgesehen werden.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt relativ zentral im Stadtbezirk Stieghorst, im Ortsteil Hillegossen südlich der Detmolder Straße (K15), östlich der Oerlinghauser Straße und westlich des Käferweges.

Die Gesamtgröße des Planbereiches beträgt ca. 5,3 ha.

3. Bestandssituation

Im Geltungsbereich sind südlich der Detmolder Straße und westlich des *Selhausenbaches* diverse gemischte Nutzungen vorhanden, d.h. neben Wohnnutzung finden sich dort auch kleinere Einzelhandelsnutzungen, Geschäftnutzungen und verschiedene Dienstleistungen.

Diese Nutzungen befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und tragen zur Versorgung der umliegenden Wohnbebauung bei, welche auch den südlichen Geltungsbereich prägt, der sich unmittelbar an die gemischten Nutzungen anschließt.

Im östlichen Plangebiet, durch den *Selhausenbach* und die private Grün-/Parkanlage von den gemischten Nutzungen abgesetzt, befinden sich eine ehemalige Gaststätte und ein Hotel, dessen Betrieb jedoch zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls bereits eingestellt wurde.

4. Planung

4.1 Konzeption und beabsichtigte textliche Festsetzungen

Durch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 sollen die Ziele und Grundsätze des vom Rat der Stadt Bielefeld am 10.09.2009 einstimmig beschlossenen gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) planungsrechtlich umgesetzt werden.

Innerhalb des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden u. a. *zentrale Versorgungsbereiche* definiert, die die künftigen Entwicklungsbereiche insbesondere für den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel darstellen. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dient als Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung.

Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen. Im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlagen sind die sogenannten zentralen Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/Hi 6 festgesetzten Mischgebietsflächen entlang der Detmolder Straße befinden sich zu weiten Teilen in dem im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen „zentralen Versorgungsbereich Hillegossen“. Der zentrale Versorgungsbereich wurde nach funktionalen und städtebaulichen Kriterien unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven abgegrenzt und soll der Stärkung und Sicherung der Versorgungsstruktur im Bezirk dienen.

Weitere Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Sortimenten über diese Abgrenzung hinaus entsprechen nicht dieser Zielsetzung.

Das Entwicklungsziel für die Mischgebietsflächen im Geltungsbereich, so weit sie innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen, besteht in der **Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion** des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs C (Nebenzentrum). Den Nebenzentren dieses Typs kommt die Aufgabe einer erweiterten Grundversorgung zu, mit lokaler Bedeutung insbesondere für den Stadtteil.

Nach bisher geltendem Planungsrecht, basierend auf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 und der Baunutzungsverordnung von 1977, sind gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit (gemäß der Vermutungsregel nach § 11 (3) BauNVO bei 1.500 m² Geschossfläche) zulässig.

Im Rahmen der 3. Änderung werden textliche Festsetzungen getroffen, die den nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Einzelhandel steuern und damit der Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches dienen.

Die im Änderungsbereich gelegenen Mischgebietsflächen **westlich** des *Selhausenbaches* tragen zukünftig die Bezeichnung **MI 1**, die **östlich** gelegenen Mischgebietsflächen werden zukünftig als **MI 2** bezeichnet.

Auf den Mischgebietsflächen westlich des *Selhausenbaches* (**MI 1**), welche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hillegossen liegen, sind Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung bis zur Grenze der Großflächigkeit (gemäß der Vermutungsregel nach § 11 (3) BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche) zulässig.

Da die Mischgebietsflächen östlich des *Selhausenbaches* (**MI 2**) nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hillegossen liegen, wird Einzelhandel mit **nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Sortimenten** gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO auf diesen Flächen zukünftig **ausgeschlossen**.

Einzelhandel mit **nicht zentrenrelevanten** Sortimenten ist auf den Mischgebietsflächen **MI 2** bis zur Grenze der Großflächigkeit (gemäß der Vermutungsregel nach § 11 (3) BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche) zulässig.

In Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Sortimente als **Randsortimente** nur dann zulässig, wenn sie **branchenüblich** sind und **nicht mehr als 10 %** der Gesamtverkaufsfläche ausmachen. Damit wird den marktüblichen Gegebenheiten Rechnung getragen.

Maßgeblich für die Klassifizierung der Sortimente ist die „Bielefelder Sortimentsliste“ als Bestandteil des am 10.09.2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld.

Zur Anpassung an die aktuellen Rechtsgrundlagen wird der Bebauungsplan III/Hi 6 im Rahmen der 3. Änderung außerdem an die aktuelle BauNVO von 1990 angepasst.

4.2 Belange der Umwelt

Durch die vereinfachte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 werden keine Belange der Umwelt berührt, da es sich hier ausschließlich um eine Änderung der textlichen Festsetzungen handelt.

Die Grundstruktur der planerischen Zielvorgaben auf Grund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bezüglich der baulichen Ausnutzung bleibt unverändert.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im östlichen Plangebiet, durch den *Selhausenbach* und die private Grün-/Parkanlage von den gemischten Nutzungen abgesetzt, befinden sich eine ehemalige Gaststätte und ein Hotel, dessen Betrieb jedoch zum jetzigen Zeitpunkt bereits eingestellt wurde.

Bei dem Gebäudekomplex (Gaststätte einschließlich Saal und Veranda) handelt es sich um ein Baudenkmal, an dessen Erhaltung und Nutzung gemäß § 2 (1) Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) aus wissenschaftlich-volkskundlichen, orts- und regionalgeschichtlichen sowie städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Mit Datum vom 28.02.2011 ist für die Gaststätte einschließlich Saal und Veranda die Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Bielefeld gemäß § 3 DSchG NRW erfolgt.

Für Folgenutzungen sind daher neben den textlichen Festsetzungen auch die Vorgaben und Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

4.4 Belange der Wirtschaft

Innerhalb des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden u. a. zentrale Versorgungsbereiche definiert, die die künftigen Entwicklungsbereiche insbesondere für den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel darstellen.

Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen. Im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlagen sind die sogenannten zentralen Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen.

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche wurde nach funktionalen und städtebaulichen Kriterien unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven vorgenommen.

Die Mischgebietsflächen innerhalb des 3. Änderungsbereiches sind überwiegend Teil des zentralen Versorgungsbereiches Hillegossen, welcher sich von der Wappenstraße im Westen bis knapp vor den *Selhausenbach* im Osten erstreckt und mind. eine Bautiefe nördlich und südlich der Detmolder Straße abdeckt sowie den Einzelhandel im Bereich der Kreuzung Detmolder Straße/Obere Hillegosser Straße mit erfasst (siehe Anlage: Überlagerung des zentralen Versorgungsbereiches und des Geltungsbereiches).

Das Entwicklungsziel für diesen Bereich besteht in der **Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion** des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs C (Nebenzentrum). Den Nebenzentren dieses Typs kommt die Aufgabe einer erweiterten Grundversorgung zu, mit lokaler Bedeutung insbesondere für den Stadtteil.

Durch textliche Festsetzungen wird für den Änderungsbereich der 3. Änderung planungsrechtlich gesichert, dass sich Einzelhandel mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten bis zur Grenze der Großflächigkeit nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ansiedeln kann (MI 1).

Für die Mischgebietsflächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (MI 2) bestehen Entwicklungsperspektiven für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zur Grenze der Großflächigkeit.

5. Kosten

Kosten ergeben sich für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen planerischen Maßnahmen nicht.

Bielefeld, Februar 2011