

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	03.04.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 15 "Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße " im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Stadtbezirk Stieghorst -**

Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplan-Verfahren:

- **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und**
- **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht / Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ für das Gebiet südlich der Detmolder Straße und westlich der Oerlinghauser Straße ist gemäß § 2 (1) BauGB aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes im Aufstellungsbeschluss ist die im Übersichtsplan mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB sind auf Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ durchzuführen.
4. Die Information der Verwaltung zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird zur Kenntnis genommen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1:

Ein im Stadtteil Hillegossen seit Jahrzehnten an der Oerlinghauser Straße ansässiger Lebensmitteldiscounter möchte seinen Standort an marktgängige Anforderungen entsprechend dem sich verändernden Verbraucherverhalten anpassen, um den Standort im Stadtteil langfristig zu sichern. Mit dem gleichen Ziel plant ein bislang ca. 130 m entfernt liegender Lebensmittelsupermarkt, seinen Standort an die Oerlinghauser Straße zu verlegen. Auch dieser Markt kann eine erforderliche Vergrößerung seines Betriebsgebäudes aufgrund der beengten Situation nicht am bestehenden Standort realisieren. Beide Märkte streben daher einen Standortverbund an der Oerlinghauser Straße mit gemeinsamer Außendarstellung und Stellplatzanlage an. Der Vorhabenträger plant die Erweiterung der Verkaufsflächen auf insgesamt ca. 2.900 m² (Vollsortimenter 1.700 m², Discounter 1.200 m²).

Der Bereich des geplanten Vorhabens wird bislang von keinem rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfasst. Die Fläche ist somit ebenso wie die hier überwiegend angrenzenden Flächen als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten. Lediglich eine westlich angrenzende ca. 1 ha große Fläche wird bislang als Einkaufszentrum durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan (Nr. III/Hi 14 "Einzelhandel Detmolder Straße") überplant. Darüber hinaus entsprechen die vorhandenen Nutzungen beidseits der Detmolder Straße (Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen) hinsichtlich Nutzungsmischung und -intensität einem Mischgebiet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 dient der Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandorts und damit der Aufrechterhaltung der wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Hillegossen. Auf dem Gelände eines bestehenden Lebensmitteldiscounters soll dem hier ansässigen Markt die Möglichkeit zum Neubau eines größeren Marktgebäudes und zur Entwicklung eines Standortverbunds mit dem Lebensmittelvollsortimenter unter Einbeziehung angrenzender Flurstücke gegeben werden. Beide Lebensmittelmärkte liegen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept vollständig im zentralen Versorgungsbereich „Hillegossen“ und dienen als Frequenzbringer. Die geplante Umstrukturierung erfordert die Erweiterung des bestehenden Standorts an der Oerlinghauser Straße. Der künftige großflächige Einzelhandelsstandort ragt dann in einem Teilbereich über die südliche Abgrenzung dieses zentralen Versorgungsbereichs hinaus. Diese Abgrenzung orientiert sich jedoch vor allem am Verlauf der Detmolder Straße und den hier angrenzenden Einzelhandelslagen. Für den umzustrukturierenden Marktstandort besteht innerhalb dieser Abgrenzung aufgrund der kleinteiligen Strukturen kein anderer Entwicklungsspielraum. Die vorliegende Planung unterstützt somit die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltene Zielsetzung, die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs weiter zu stärken.

Die heute zwischen Lebensmittelmarkt und Detmolder Straße liegenden Nutzungen mit mischgebietstypischem Charakter sollen ebenfalls erstmals überplant werden. Die Einbeziehung des Bereichs zwischen Detmolder Straße und Einzelhandelsstandort in die Erstaufstellung des Bebauungsplans ist geboten, um auch künftig eine städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem bislang nicht überplanten Innenbereich sicherzustellen. Zudem können damit eindeutige nachbarschaftliche Regelungen getroffen werden und es verbleiben keine Restflächen im unbeplanten Innenbereich. Eine planungsrechtliche Beurteilung künftiger Vorhaben kann auf gleichen Rechtsgrundlagen erfolgen.

Zu 2:

Das Planvorhaben dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines Einzelhandelsstandorts im Innenbereich. Vor dem Hintergrund des lediglich 1,8 ha umfassenden Geltungsbereichs wird die gemäß § 19 (2) BauNVO maßgebliche Grenze der Grundfläche von 2 ha nicht erreicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Um planungsrechtlich sicher beurteilen zu können, ob ggf. auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann, ist nach Klärung der genauen Größenordnungen möglicher Ver-

kaufs-/Geschossflächen und der weiteren Projektplanung frühzeitig im Verfahren eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des UVPG genannten Kriterien gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch keine Belange bekannt, die als verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG einer Aufstellung gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung entgegenstehen.

Zu 3:

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB kann im beschleunigten Verfahren grundsätzlich verzichtet werden; in einem solchen Fall ist der Öffentlichkeit dann die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen. Angesichts der Bedeutung des Vorhabens für die Bürger und um die weiteren Abwägungsgrundlagen/-materialien für das Planverfahren zu sammeln, sollen jedoch im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Zu 4:

Der Flächennutzungsplan ist i. S. d. § 13a (2) BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist sichergestellt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A	Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ - Übersichtspläne - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung Planungsstand: Vorentwurf, April 2014
----------	--