

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“

II. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung

Planungsstand: Vorentwurf April 2014

Gliederung:

- 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 und Planverfahren**
- 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 3. Übergeordnete Planungsvorgaben**
 - 3.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bisheriges Planungsrecht
- 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation**
- 5. Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung**
- 6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen**
- 7. Flächenbilanz**

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 und Planverfahren

Im Stadtteil Hillegossen befindet sich an der Oerlinghauser Straße rund 60 m vor der Einmündung auf die Detmolder Straße entfernt seit Jahrzehnten ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von weniger als 650 m². Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld liegt der Standort des Lebensmittelmarkts im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils. Aufgrund seines Alters entsprechen Größe und Ausstattung dieses Markts nicht mehr den heute marktgängigen Anforderungen. Etwa 130 m entfernt hat ein ähnlich großer Lebensmittelvollsortimenter seinen Standort jenseits der Detmolder Straße in beengter Situation. Auch dieser Markt ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs und weist keine marktübliche Größe mehr auf.

Die Lebensmittelmärkte sind heute Teil eines städtebaulich heterogen geprägten Gebiets im Übergang zu den südlich folgenden Wohnsiedlungsbereichen in Hillegossen. Im Bereich der Detmolder Straße beidseits der Oerlinghauser Straße im nördlichen Abschnitt hat sich ein gewachsenes Versorgungszentrum mit verschiedenen Einzelhandelsnutzungen und einzelhandelsnahen Dienstleistungen entwickelt. In den letzten Jahren ist zudem westlich an das Plangebiet angrenzend ein Einkaufszentrum mit Angeboten von Schuh-, Textil- und Droge-waren sowie Lebensmitteleinzelhandel entstanden.

Die langfristige Sicherung der beiden Einzelhandelsmärkte als Nahversorger und Magnetbetriebe erfordert die Modernisierung und zukunftsfähige Ausrichtung beider Standorte bzw. die Zusammenfassung an einem gemeinsamen Standort. Grundsätzlich ist eine Anpassung an die sich wandelnden Rahmenbedingungen wie Veränderungen des Verbraucherverhaltens, Diversifizierung des Warenangebots etc. erforderlich. Angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen plant ein Investor, den Lebensmittelvollsortimenter zu verlagern und am Standort Oerlinghauser Straße einen langfristig tragfähigen Standortverbund beider Märkte für i. W. Grundversorgungsaufgaben zu entwickeln. Bezüglich des Erwerbs der zusätzlichen Flächen steht der Investor mit den jeweiligen Grundstückseigentümern in Kontakt.

Konkreter **Planungsanlass** ist somit die Erweiterungs- bzw. Neubauabsicht zweier in Hillegossen ansässiger Lebensmittelmärkte am Standort Oerlinghauser Straße unter Nutzung des bisherigen Standorts sowie angrenzender z.T. bereits versiegelter Flächen. Das Vorhaben zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung wird von der Stadt Bielefeld grundsätzlich begrüßt. Ein Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB ist gegeben, um den Versorgungsbereich im Stadtteil Hillegossen mit seinen zentralen Funktionen angemessen weiterentwickeln zu können.

Die Einbeziehung der gemischten Nutzungsstrukturen zwischen Detmolder Straße und Einzelhandelsstandort in die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist geboten, um auch künftig eine städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem bislang nicht überplanten Innenbereich sicherzustellen und um die nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen rechtlich festzulegen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ dient der **Sicherung und Weiterentwicklung eines Einzelhandelsstandorts im Innenbereich**. Dies ist auch sinnvoll, da z.T. bereits vollständig versiegelte, innerstädtische Flächen in Anspruch genommen werden. Zudem kann bestehende Infrastruktur weiter genutzt werden. Der vorliegende Bebauungsplan kann nach heutigem Stand voraussichtlich **gemäß § 13a BauGB** als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Einzelheiten sind nach Klärung der genauen Größenordnungen der möglichen Verkaufs-/Geschossflächen und der weiteren Projektplanung festzulegen. Um planungsrechtlich sicher beurteilen zu können, ob ggf. auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann, wird angesichts von Größe und Nutzungszielen früh-

zeitig im Verfahren eine Vorprüfung gemäß § 13a BauGB erforderlich. Nur dann können die Verfahrenserleichterungen gemäß § 13a BauGB genutzt werden. Zur Klarstellung wird aber darauf hingewiesen, dass hiermit keinerlei Einschränkung der Öffentlichkeitsbeteiligung verbunden sein soll und dass die umweltrelevanten Belange gleichwohl in der Planbearbeitung und in der Abwägung sachgerecht zu beachten sind.

2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt in dem zum Stadtbezirk Stieghorst gehörenden Stadtteil Hillegossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Detmolder Straße,
- im Osten durch die Oerlinghauser Straße (L 787),
- im Süden durch Wohnbebauung in zweiter Baureihe bzw. rückwärtige Gartenbereiche der Wohnbebauung am Lipper Hellweg und
- im Westen durch Wohnbebauung am Fadenweg sowie Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/Hi 14.

Das Plangebiet umfasst rund 1,8 ha. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der im Übersichtsplan mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet hat der Rat der Stadt Bielefeld im September 2009 das **gesamstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept**¹ als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Basierend auf Erhebung und Auswertung der Grundlagendaten über die Einzelhandels-situation in der Kernstadt Bielefeld und in den Stadtbezirken definiert das Konzept unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten eine vierstufige Gliederung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die in Bielefeld zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

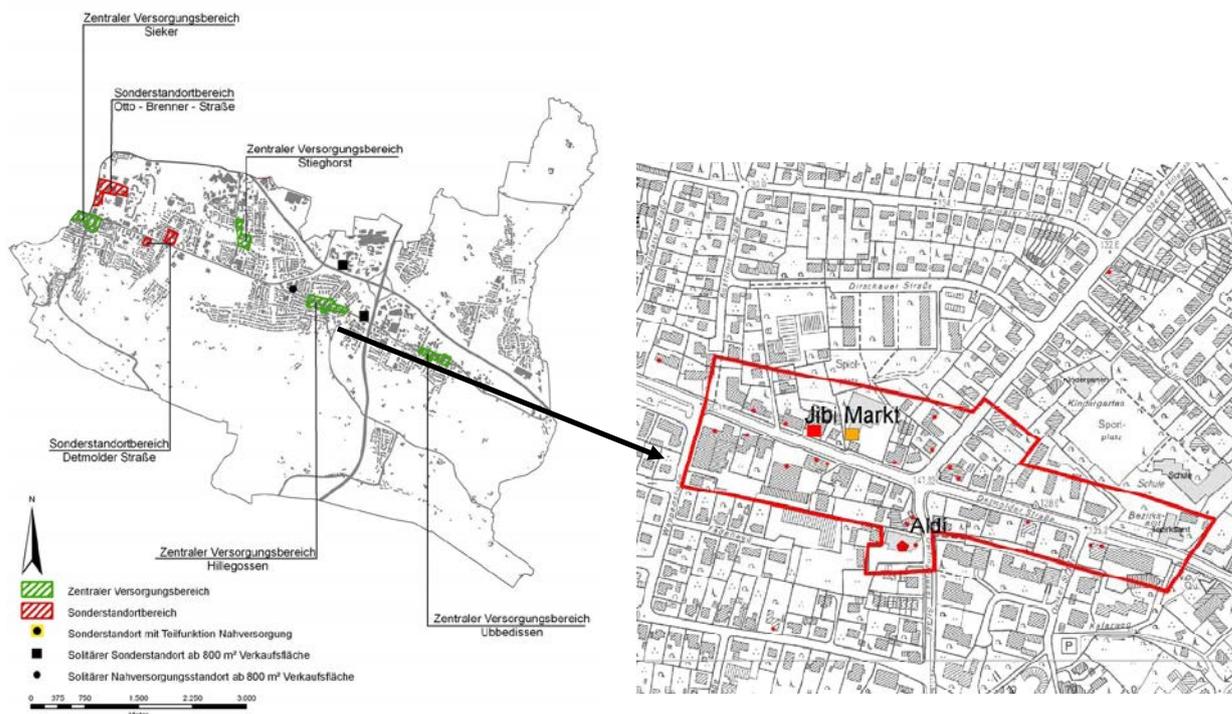
Der **zentrale Versorgungsbereich „Hillegossen“** befindet sich im Bereich Detmolder Straße zwischen Wappenstraße und Bezirksamt beidseits des Straßenzugs. Er liegt etwa 6,0 km südöstlich der Innenstadt, ca. 1,5 km vom zentralen Versorgungsbereich Stieghorst und 1,6 km vom zentralen Versorgungsbereich Ubbedissen entfernt.

Innerhalb des Stadtbezirks Stieghorst ist dieser zentrale Versorgungsbereich als Typ C eingestuft worden. Zentren dieses Typs dienen der Versorgung des Stadtbezirks bzw. des Stadtteils mit Waren des kurz- sowie teilweise mittel- und langfristigen Bedarfs, ergänzend ist ein differenziertes einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot kennzeichnend. Sie nehmen somit Aufgaben der erweiterten Grundversorgung v. a. für den Stadtteil wahr. Die Einzelhandelsstruktur ist im zentralen Versorgungsbereich überwiegend durch Möbeleinzelhandel geprägt, die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln erfolgt auf lediglich 16 % der Ver-

¹ Junker + Kruse, Dr. Acocella (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld

kaufsf lächen. Als Frequenzbringer dienen die beiden von der Planung betroffenen Lebensmittelmärkte (Supermarkt und Lebensmitteldiscounter). (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept)

Für die langfristige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Hillegossen wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (S. 145) die Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs als Zentrum des Typs C aufgeführt. Weitergehende Maßnahmen sind hier nicht formuliert worden.



Standortstruktur Stieghorst

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Hillegossen“

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009, S. 142, 145

Die „Bielefelder Sortimentsliste“ der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie der nicht zentrenrelevanten Sortimente gliedert sich nach dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (S. 41) wie folgt:

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	Hörgeräte Kunstgewerbe / Bilder Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung

Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektrokleingeräte) Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren / Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Wäsche / Miederwaren / Bademoden
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Antiquitäten Bauelemente, Baustoffe Bettwaren/Matratzen Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware und Einzelware) Büromöbel Camping und Zubehör Eisenwaren / Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Fahrräder und Zubehör Farben/Lacke Fliesen Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser) Gartenmöbel	Kamine/Kachelöfen Kinderwagen Kraftfahrzeug- und Motorradzubehör Küchenmöbel Lampen/Leuchten/Leuchtmittel Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen) Möbel Pflanzen/Samen Rollläden/Markisen Sanitärbedarf Sportgroßgeräte Tapeten Waffen, Angler- und Jagdbedarf Zoologischer Bedarf (Kraftfahrzeug- und Motorradhandel) ^{*)}
^{*)} Es ist darauf hinzuweisen, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern per Definition nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne zu zählen ist. Im Rahmen der Bielefelder Sortimentsliste wurde er unter den nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufgenommen, da er bauplanungsrechtlich als einzelhandelsrelevante Vorprägung einzustufen ist. Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern ist dabei jedoch nicht sondergebietspflichtig.	

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

a) Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist im Juli 2013 in Kraft getreten, die hier formulierten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung sind nunmehr nach § 1 (4) BauGB bindend. Folgende Ziele des Sachlichen Teilplans sind für das vorliegende Planverfahren relevant und im Zuge des Verfahrens zu prüfen sowie bei der Ausarbeitung der Einzelhandelsfestsetzungen zu beachten:

- Ziel 1: Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.
- Ziel 2: Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nur in (bestehenden bzw. geplanten) zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.
- Ziel 3: Durch die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigerbot).

Das Plangebiet ist im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als Teil des allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt worden. An den überörtlichen Verkehr ist das Gebiet über die Detmolder Straße sowie über Oerlinghauser Straße (L 787) angeschlossen.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als *gemischte Baufläche* dargestellt. Südlich und westlich des Plangebiets sieht der FNP ebenso wie im weiteren nördlichen und östlichen Umfeld i. W. Wohnbauflächen vor. Zudem stellt der FNP den westlich angrenzenden Einzelhandelsstandort als entsprechende Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel dar. Die angrenzenden Straßenzüge von Detmolder und Oerlinghauser Straße sind als (über-)örtliche Hauptverkehrsstraßen in den FNP aufgenommen worden.

Der Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 sieht die Festsetzung von Mischgebiets- und Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel vor. Die im nördlichen Plangebiet entlang der Detmolder Straße tatsächlich ausgeübten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen) entsprechen hinsichtlich Nutzungsmischung und -intensität einem Mischgebiet. Der zudem überplante Einzelhandelsstandort des Lebensmitteldiscounters wird künftig die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten. Der Markt nimmt an diesem Standort ebenso wie der bislang in ca. 130 m entfernt liegende und künftig zu verlagernde Lebensmittelvollsortimenter seit vielen Jahren eine (Nah-)Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebiete wahr. Die vorliegende Planung dient der Sicherung dieses bestehenden Nahversorgungsstandorts, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtteils wird hierdurch keinesfalls gestört. Vor diesem Hintergrund kann der FNP für den Bereich des geplanten Sondergebiets gemäß § 13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 werden somit künftig aus den Darstellungen des FNP gemäß § 8 (3) BauGB entwickelt sein.

3.3 Bisheriges Planungsrecht

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird bislang von keinem rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfasst. Die Fläche ist somit ebenso wie die überwiegenden Flächen im Bereich zwischen Detmolder Straße, Oerlinghauser Straße und Lipper Hellweg beidseits der Wappenstraße als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten. Für das Gebiet südlich der Detmolder Straße und östlich der Wappenstraße wurde der Bebauungsplan Nr. III/Hi 14 „Einzelhandel Detmolder Straße“ aufgestellt (seit 29.06.2010 rechtsverbindlich). Dieser entwickelt auf ca. 1 ha ein Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.100 m² für die Ansiedlung verschiedener groß- und kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Der Bereich westlich der Oerlinghauser Straße und beidseits der Detmolder Straße stellt insgesamt das gewachsene Versorgungszentrum des Stadtteils Hillegossen dar. Die unterschiedlichen Nutzungen und Entstehungszeiten spiegeln sich in sehr heterogenen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen wider.

a) Nutzungsstruktur

Das **Plangebiet** wird von zwei Seiten durch öffentliche Hauptverkehrsstraßen (Detmolder Straße im Norden, Oerlinghauser Straße im Osten) begrenzt. Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich der bestehende Discountmarkt mit angegliederter Bäckerei. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die Oerlinghauser Straße, ca. 60 m von der Kreuzung Detmolder Straße entfernt. Die Stellplatzanlage ist nach Süden durch Holzzäune und Konife-

renhecken von den angrenzenden Wohnnutzungen getrennt. Über die bestehende Marktzufahrt werden auch ein im rückwärtigen Bereich angesiedeltes Kosmetikstudio und ein Elektro-/Gebäudetechnikanbieter erschlossen. Am Fadenweg liegt das Betriebsgelände eines Werbeflaggenherstellers.

In den Erdgeschosszonen im Plangebiet entlang der Detmolder Straße finden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote wie Friseure, Bäcker, ein Elektrowarengeschäft, eine Fahrschule und eine Änderungsschneiderei. Ab dem 1. Obergeschoss werden diese Nutzungen weitgehend durch Wohnungen ergänzt. Zwischenliegend sind vereinzelt auch Wohnhäuser errichtet worden. Die Einzelhandelsstruktur ist kleinteilig und teilweise noch durch inhabergeführten Facheinzelhandel geprägt.

Die Flächen im Plangebiet sind südlich des Fadenwegs zu einem großen Teil versiegelt. Innenliegend finden sich einige rückwärtige als Hausgärten gestaltete Bereiche. Im südlichen Plangebiet wird eine ca. 0,35 ha große Freifläche in den Geltungsbereich einbezogen. Hier werden derzeit Weihnachtsbäume kultiviert.

Im **Umfeld des Plangebiets** setzen sich die gemischten Strukturen nördlich entlang der Detmolder Straße fort. Etwas von der Straße zurückgesetzt hat hier der Lebensmittelsupermarkt seinen Standort. Ergänzend finden sich auf dieser Straßenseite verschiedene kleingastronomische Angebote (Eiscafé, Bistro etc.). Westlich an das Plangebiet angrenzend wurde in den letzten Jahren ein Einkaufszentrum entwickelt, das neben Lebensmittel-einzelhandel auch einen Drogeriemarkt, einen Schuhmarkt und Textilfachmärkte zusammenfasst. Südlich an das Plangebiet angrenzend sowie beidseits des Fadenwegs und östlich der Oerlinghauser Straße dominieren Wohnnutzungen.

b) Städtebauliche Struktur

Neben der Nutzungsmischung ist die vielfältige Gebäudestruktur kennzeichnend. Der historische Baubestand wurde durch Gebäude aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts sowie angrenzend an das Plangebiet durch Neubauten aus den letzten ca. 10 Jahren ergänzt und nachverdichtet. Insgesamt ist der Gebäudebestand im Plangebiet und seinem Umfeld durch das Nebeneinander verschiedener baulicher Strukturen äußerst heterogen.

Die Gebäude **im Plangebiet** sind entlang der Detmolder Straße trauf- und giebelständig ausgerichtet. Überwiegend finden sich hier zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern und Klinker- oder Putzfassaden. Zum Straßenzug ist in diesem Bereich eine Raumkante erkennbar ausgebildet. Zur Oerlinghauser Straße hin sind die ein- bis zweigeschossigen Gebäude weitgehend traufständig ausgerichtet. Die hier ausgebildeten Satteldächer weisen eine große Bandbreite in der Dachneigung auf.

Auch im **Umfeld des Plangebiets** setzen sich diese heterogenen Strukturen fort. Östlich der Oerlinghauser Straße, gegenüber des Lebensmitteldiscounters wurden viergeschossige Wohngebäude mit Flachdach errichtet. Entlang der Detmolder Straße wird die Bebauung nördlich und westlich des Plangebiets durch größer dimensionierte Zufahrten zu Stellplatzanlagen der Einzelhandelsmärkte unterbrochen. Auch die Höhenentwicklung der ein- bis zweigeschossigen Gebäude ist hier insgesamt geringer als im Bereich des Plangebiets. Satteldächer werden in diesen Bereichen durch Flachdächer ergänzt.

5. Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Mit dem Ziel der **langfristigen Sicherung und Verbesserung der Grundversorgung** im Stadtteil Hillegossen strebt die Stadt Bielefeld die **Erweiterung eines bestehenden Nahversorgungsstandorts** an. Auf dem Gelände eines bestehenden Lebensmitteldiscounters soll dem hier ansässigen Markt die Möglichkeit zum Neubau eines größeren Marktgebäudes und zur Entwicklung eines Standortverbunds mit einem Lebensmittelvollsortimenter unter Einbeziehung angrenzender Flurstücke gegeben werden. Dieser Lebensmittelvollsortimenter benötigt ebenfalls ein größeres Betriebsgebäude, das am bestehenden ca. 130 m entfernt liegenden Standort nicht umgesetzt werden kann. Die vorliegende Planung unterstützt hiermit die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltene Zielsetzung, die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs weiter zu stärken.

Nach einem ersten **Plankonzept** sollen der angestrebte Verbund aus Supermarkt und Discounter im rückwärtigen westlichen Bereich errichtet werden. Vorgelagert ist die gemeinsame Stellplatzanlage mit rund 150 Stellplätzen geplant. Die Zu- und Abfahrt des Kunden- und Lieferverkehrs ist wie bisher von der Oerlinghauser Straße aus vorgesehen. Die neu geplanten Lebensmittelmärkte sollen nach bisherigem Kenntnisstand künftig Verkaufsflächen von ca. 1.200 m² (Discounter) bzw. 1.700 m² (Vollsortimenter) umfassen. Die geplante Verkaufsfläche liegt somit oberhalb der in der Rechtsprechung definierten Schwelle der Großflächigkeit von 800 m². Um das Vorhaben zu ermöglichen, soll daher im südlichen Teil des Plangebiets entsprechend der Vorhabenplanung des Investors die Festsetzung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel nach § 11 (3) BauNVO erfolgen.

Die nördlich an den Einzelhandelsstandort anschließenden Flächen bis zur Detmolder Straße mit Wohn- und Geschäftshäusern sind nicht Teil des Einzelhandelsprojekts. Es sollen hier jedoch alle Flächen in den Bebauungsplan einbezogen werden, so dass eindeutige nachbarschaftliche Regelungen gegeben und keine Restflächen mit unterschiedlichem Planungsrecht zu bewerten sind. Gemäß den bestehenden Nutzungen soll die Fläche insgesamt in ihrem Bestand als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO überplant werden.

Das geplante Sondergebiet wird infolge der Planung künftig teilweise über die südliche Abgrenzung des zentrale Versorgungsbereichs „Hillegossen“ hinausragen. Da sich diese Abgrenzung jedoch v. a. am Verlauf der Detmolder Straße und den hier angrenzenden Einzelhandelslagen orientiert und für den umzustrukturierenden Marktstandort (heute komplett im zentralen Versorgungsbereich) aufgrund der kleinteiligen Strukturen kein anderer Entwicklungsspielraum besteht, geht die Stadt Bielefeld davon aus, dass die Fläche insgesamt als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs gewertet werden kann.

Im weiteren Planverfahren werden die Planinhalte gemäß den dargelegten Planungszielen weiter ausgearbeitet und die Begründung fortgeschrieben. Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld sowie unter Berücksichtigung der noch zu konkretisierenden Projektplanung werden zum Entwurf die Nutzungsmaße und weiteren Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet.

Zudem ist mit Blick auf das z. T. näher an die umgebenden Wohnnutzungen heranrückende Vorhaben die verträgliche Einbindung des Vorhabens in sein Umfeld zu berücksichtigen. Hierzu ist eine schallgutachterliche Untersuchung einzuholen. Diese bildet die Grundlage für ggf. weitere erforderliche Regelungen im Rahmen der Art der Nutzung und/oder als Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB zum Schutz der angrenzenden schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (insbesondere Schall).

Die äußere **Erschließung** des Plangebiets wird durch die Oerlinghauser Straße (L 787) und die Detmolder Straße gesichert, die als leistungsfähige Hupterschließungsstraßen den

Standort an die Autobahn A 2 und an die umliegenden Siedlungsbereiche anbinden. Die Erreichbarkeit des Standorts aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen ist über diese beiden Straßenzüge sowie über ÖPNV-Angebote und Fuß-/Radwegebeziehungen gegeben.



Lageplan zum Neubau eines Vollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters – erstes Plankonzept
 Mennerich GmbH Baumanagement, Planungsstand: Vorentwurf März 2014
 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 markiert

6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht notwendig. Die Flächen sind bereits erschlossen. Der Erwerb der für die Erweiterung des Einzelhandelsstandorts erforderlichen Grundstücke erfolgt durch den Investor.

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme wird hierzu geschlossen. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten.

Für die Stadt Bielefeld entstehen durch die vorliegende Bebauungsplanung keine Folgekosten für die Infrastruktur.

7. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Flächengröße *
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	0,68 ha
Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO	1,12 ha
Gesamtfläche Plangebiet	1,80 ha

* Werte gerundet

Bielefeld, im April 2014

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52:
Planungsbüro Tischmann Schrooten,
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück