

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	19.03.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	14.04.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 15 "Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße" und 237. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld "Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße" im Parallelverfahren

- Stadtbezirk Stieghorst

Entwurfsbeschlüsse

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Etat Amt für Verkehr: ca. 3.300 € jährlich für die Unterhaltung von Verkehrsflächen

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

BV Stieghorst, 03.04.2014, TOP 7, StEA, 29.04.2014, TOP 28.1, Drucksachen-Nr. 7107/2009-2014

BV Stieghorst, 20.11.2014, TOP 6, StEA 02.12.2014, TOP 20.1 Drucksachen-Nr. 0515/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Die 237. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Der Entwurf der 237. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 15 sind mit den Begründungen und den umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Parallel zur Offenlegung sind gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu den Entwürfen einzuholen.

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

Finanzielle Auswirkungen:

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

Für die Stadt Bielefeld entstehen durch die vorliegende Bebauungsplanung Folgekosten aufgrund der Übernahme von Verkehrsflächen in Höhe von ca. 3.300 € jährlich. Darüber hinaus entstehen für die Stadt durch die vorliegende Bebauungsplanung voraussichtlich keine Folgekosten für die Infrastruktur.

Bezüglich der entstehenden Kosten im Zuge der erforderlichen Verlegung der Bushaltestelle wird mit dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss ein Mehrkostenvertrag zur Kostenübernahme abgeschlossen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Wesentliche Ziele der vorliegenden Planungen sind die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes sowie die Sicherung bestehender gemischter Strukturen entlang der Detmolder Straße, um die Aufrechterhaltung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Hillegossen“ zu unterstützen. Hierzu strebt die Stadt Bielefeld die Umstrukturierung und Erweiterung eines bestehenden Nahversorgungsstandortes an. Auf dem Gelände des bestehenden Lebensmitteldiscounters an der Oerlinghauser Straße im zentralen Versorgungsbereich Hillegossen 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. Die zwischen Einzelhandelsstandort und Detmolder Straße verbleibenden gemischten Flächen sind in den Geltungsbereich einbezogen worden, um auch künftig eine städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem bislang nicht überplanten Innenbereich sicherzustellen und um die nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen rechtlich festzulegen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt die Flächen bislang insgesamt als gemischte Baufläche dar.

Das Plangebiet der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 15 umfasst eine etwa 1,80 ha große und überwiegend bebaute Fläche im Stadtteil Hillegossen. Demgegenüber umfasst das Plangebiet der 237. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit einer Größe von ca. 1,14 ha nur den Bereich des künftigen großflächigen Einzelhandelsstandorts.

Zu 1.

Ziel der 237. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, den Zentralen Versorgungsbereich „Hillegossen“ im Sinne des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu sichern und zu stärken und hierfür die Planungsgrundlagen für die angestrebte Umstrukturierung und Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts an marktgängige Erfordernisse zu schaffen. Die bislang als Teil einer gemischten Baufläche dargestellte Fläche soll künftig als Sonderbaufläche Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung und aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Gutachten (Verkehrsgutachten, Verkehrslärm und Gewerbelärm) wird im Vergleich zum Vorentwurf die Ergänzung der Planzeichnung um den Hinweis „Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkungen und Immissionsschutz beachten“ erforderlich. Die Begründung wird um die verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Belange ergänzt.

Im Ergebnis wird vorgeschlagen, die Planunterlagen als Entwurf zu beschließen.

Zu 2.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 15 sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine nachbarschaftsverträgliche Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes sowie Regelungen zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden gemischten Strukturen entlang der Detmolder Straße getroffen werden. Im Sinne des Bielefelder Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird mit der Planung die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Hillegossen“ unterstützt.

Auf Grundlage der zum Vorentwurf dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB durchgeführt und zunächst die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Auf dieser Grundlage wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung als Entwurf erarbeitet. Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind soweit möglich oder erforderlich in die Planunterlagen eingeflossen. Zudem wurde der Umweltbericht mit Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und der erforderlichen Minderungsmaßnahmen ausgearbeitet. Weitere Fachgutachten (Verkehrsgutachten, Schalltechnische Gutachten zu Gewerbelärm und zu Verkehrslärm) wurden ergänzend eingeholt und dem Umweltbericht sowie der Entwurfserstellung zugrunde gelegt.

Im Verkehrsgutachten werden die Auswirkungen der zu erwartenden Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehre der geplanten Lebensmittelmärkte auf das betroffene Straßennetz qualitativ beurteilt sowie mögliche Varianten zur Umgestaltung der Oerlinghauser Straße untersucht. Eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre ist gutachterlich nachgewiesen worden, nennenswerte Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz sind nicht zu erwarten.

Im schalltechnischen Gutachten zur geplanten Einzelhandelsnutzung (Gewerbelärm) werden die möglichen Beeinträchtigungen auf die benachbarten Nutzungen beurteilt und schalltechnische Anforderungen zur Lärmabschirmung/ -minderung definiert, um den Einzelhandelsstandort nachbarschaftsverträglich einzubinden. Die Vorgaben des Schallgutachters sind, soweit möglich, in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Weitergehende schalltechnische Anforderungen sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Aufgrund der Vorbelastung der Grundstücke im geplanten Mischgebiet entlang von Oerlinghauser und Detmolder Straße durch Verkehrslärm wurde auch hier ein entsprechendes Gutachten eingeholt. Die vom Gutachter vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan für die im Bestand überplanten Nutzungen festgeschrieben. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können so insgesamt gewahrt werden.

Im Ergebnis wird nun vorgeschlagen, die Planunterlagen als Entwurf zu beschließen.

Zu 3./4.

Der nächste Schritt in den Planverfahren ist die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB. Die Entwürfe der 237. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 15 sollen daher mit Begründungen sowie Umweltbericht und umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Die Beteiligung der Behörden und sonsti-

ger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Entwurfs erfolgen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A	<p>237. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße“ und Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“</p> <ul style="list-style-type: none"> - A.1 Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
B	<p>237. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung und Änderungsbereich <p>Planungsstand: Entwurf März 2015</p>
C	<p>Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übersichtspläne, Nutzungsplan - Entwurf - Textliche Festsetzungen - Begründung <p>Planungsstand: Entwurf März 2015</p>
D	<p>Umweltbericht</p> <p>zum Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“</p> <p>Planungsstand: Entwurf März 2015</p>