

Anlage

B

**237. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld
„Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße
/ Detmolder Straße“**

- Änderungsbereich
- Begründung

Stadt Bielefeld

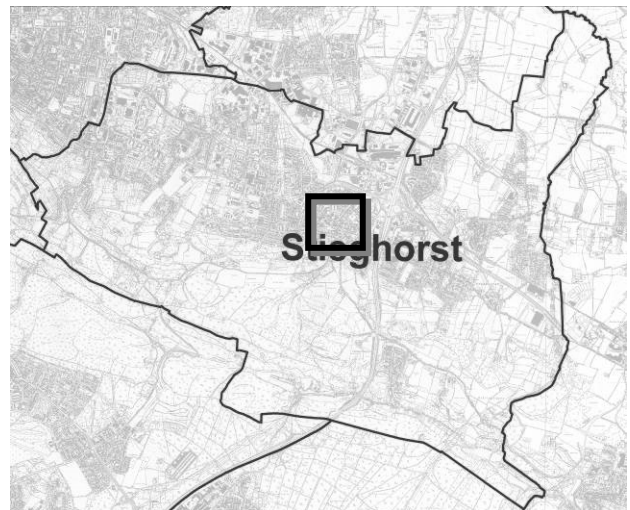
Stadtbezirk Stieghorst

237. Flächennutzungsplan-Änderung
„Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
Oerlinghauser Straße/ Detmolder Straße“

Verfahrensstand: Entwurf



LAGE IM STADTGEBIET



LAGE IM STADTBEZIRK

Begründung zur 237. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld
„Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße /
Detmolder Straße“

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt in dem Bereich westlich der Oerlinghauser Straße und südlich der Detmolder Straße im Zentralen Versorgungsbereich Hillegossen im Stadtbezirk Stieghorst die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von zwei großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu schaffen und dafür eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße“ auszuweisen.

Sie soll als 237. Änderung „Sonderbaufläche Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße“ parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße“ durchgeführt werden.

Planungsanlass und Planungsziel

Im Plangebiet befindet sich ein Lebensmittel-Discounter, der aufgrund seiner Größe und Ausstattung nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht. Neben der Notwendigkeit der Erneuerung des oben genannten Markts besteht zudem das Interesse eines Vollsorimenters, hier einen Verbundstandort zu entwickeln. Der Standort ist Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs Hillegossen. Die geplante Entwicklung an dieser Stelle entspricht somit der Zielsetzung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Sicherung und Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs. Die Flächennutzungsplanänderung entspricht damit den städtebaulichen Zielen der Stadt Bielefeld für diesen Standortbereich.

Da die geplante Verkaufsfläche den Schwellenwert zur Großflächigkeit überschreitet, soll die Fläche gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) insgesamt als Sondergebiet festgesetzt werden. Ferner wird dadurch eine sortiments- und verkaufsflächenbezogene Steuerung des Einzelhandelsstandorts vorgenommen.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet derzeit eine Gemischte Baufläche aus. Die angestrebte Nutzung ist nicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt. Mit der betreffenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll deshalb der Bereich des Vorhabens insgesamt als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße“ dargestellt werden.

Gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet hat der Rat der Stadt Bielefeld im September 2009 das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Konzept definiert u. a. die zentralen Versorgungsbereiche in einem vierstufigen Zentrensystem sowie eine ortsspezifisch abgeleitete Sortimentsliste.

Der zentrale Versorgungsbereich „Hillegossen“ befindet sich im Bereich Detmolder Straße zwischen Wappenstraße und Oelkerstraße / Grundschule 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. Als Frequenzbringer dienen der bestehende Lebensmittel-Discounter, ein Supermarkt sowie ein Einkaufszentrum mit vorrangiger Ausrichtung auf die Nahversorgung an der Detmolder Straße.

Für die langfristige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Hillegossen wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (S. 145) das Ziel der Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs als Zentrum des Typs C aufgeführt. Das Vorhaben entspricht damit der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

Entwicklung aus dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan

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:

- Ziel 1: Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.

Das Plangebiet ist im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als Teil des allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt worden. Die Darstellung des geplanten Sondergebiets entspricht somit dieser landesplanerischen Zielsetzung.

- Ziel 2: Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO (Großflächiger Einzelhandel) mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nur in (bestehenden bzw. geplanten) zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn die Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen (...) nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet liegt im Zentralen Versorgungsbereich Stieghorst und erfüllt damit das landesplanerische Ziel 2.

- 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.

Das Planvorhaben fügt sich nach Art und Größenordnung in die räumlich-funktionale Gliederung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ein. Die Vorhaben weisen ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment auf, und dienen – entsprechend der Lage in

einem zentralen Versorgungsbereich des Typs C – einer (erweiterten) Grundversorgung mit einer lokalen Bedeutung insbesondere für den Stadtteil.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Planung nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von negativen städtebaulichen Folgewirkungen und Funktionsverlusten führen wird.

Die 237. Änderung des Flächennutzungsplans erfüllt damit die landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben. Für die kommunale Bauleitplanung ist es zwingend erforderlich, eine landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) zu stellen. Mit dieser Anfrage wird die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung geprüft. Diese Anfrage ist von der zuständigen Bezirksregierung Detmold bzgl. der geplanten Sonderbaufläche „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße/ Detmolder Straße“ positiv beschieden worden.

Lage im Stadtgebiet und verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Hillegossen im Stadtteil Stieghorst. Die äußere Erschließung des Plangebiets wird durch die Oerlinghauser Straße (L 778) gesichert, die unmittelbar an die Detmolder Straße anschließt. Von dort aus sind die Autobahn A 2 sowie die umliegenden Siedlungsbereiche erreichbar. Auf der Detmolder Straße, der Oerlinghauser Straße und dem Lipper Hellweg verkehren mehrere Buslinien, die eine Anbindung an den ÖPNV sicherstellen.

Aufgrund ihrer überörtlichen Verkehrsfunktion sind die beiden Straßen stark frequentiert. Laut städtischem Verkehrsmodell (Analyse 2014) liegt die tägliche MIV-Menge im Bereich des Plangebiets auf der Detmolder Straße ca. 13.500 Kfz und auf der Oerlinghauser Straße ca. 14.100 Kfz. Die Verkehrssituation wird sich künftig leicht verbessern. Prognostiziert werden bis 2025 rund 12.300 bzw. 12.600 Kfz pro Tag auf Detmolder bzw. Oerlinghauser Straße.

Die bisherige und künftige Zufahrt zum Vorhabenstandort erfolgt über die Oerlinghauser Straße, ca. 60 m südlich der Kreuzung mit der Detmolder Straße. Das mit der Vergrößerung des bestehenden sowie der Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarkts verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen (Kunden, Lieferverkehr, Beschäftigte) wurde gutachterlich in Abhängigkeit der geplanten Verkaufsflächengrößen und unter Berücksichtigung von Verbund- und Mitnahmeeffekten für den Einzelhandelsstandort auf 1.585 Kfz-Fahrten pro Werktag beziffert. Auf die Spitzenstunde bezogen ist zusätzlich zu den Bestandsverkehren mit je 114 An- und Abfahrten zu rechnen. In Summe werden für die künftigen Quell- und Zielverkehre in der Spitzenstunde 173 Kfz je Richtung prognostiziert. Damit ist weiterhin eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre im Bereich der Zufahrt möglich, die Qualität des Verkehrsablaufs für die Spitzenstunde wird gutachterlich als ausreichend eingestuft.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche dar.

Da die geplante Verkaufsfläche gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO den Schwellenwert zur Großflächigkeit überschreitet, soll mit der 237. Änderung des Flächennutzungsplanes der Planbe-

reich insgesamt als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße“ dargestellt werden.

Analog wird der entsprechende Bereich im Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt.

Im Umfeld des Änderungsbereichs schließt sich im Nordwesten eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel“ an. Nord- und südöstlich befinden sich Gemischte Bauflächen. Sie bilden gemeinsam mit der bestehenden und der vorgesehenen Sonderbaufläche einen städtebaulichen Übergang von den Wohnbauflächen im Süden zu den Hauptverkehrsstraßen Detmolder Straße und Oerlinghauser Straße und spiegeln die Nutzungsstruktur im Zentralen Versorgungsbereich wider.

Zwischen der geplanten „Sonderbaufläche“ und den umliegenden vorhandenen „Gemischten Bauflächen“ ist künftig der durch die Darstellung einer gezahnten schwarzen Linie erfolgte Hinweis „Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz“ zu beachten“. Damit wird der bei Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsstandortes veränderten schalltechnischen Situation mit Blick auf die umgebenden Wohnnutzungen Rechnung getragen. Die gutachterlich berücksichtigten schalltechnischen Anforderungen sind, soweit möglich, in die Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplans aufgenommen worden. So sind Lage und Ausdehnung des Baufensters so gewählt worden, dass künftige Gebäudestellungen im Rahmen der gutachterlichen Annahmen erfolgen. Weiterhin erfolgt die Festsetzung einer Lärmschutzwand in geschlossener Bauweise mit konkreten Ausführungsmaßgaben zur Schallminderung i. V. m. mit der Festsetzung einer Baulinie, um den lückenlosen Anschluss der Wand an das künftige Gebäude sicherzustellen. Zudem werden weitere schallmindernde Maßnahmen (Asphaltierung der Fahrgassen, Einhausung der Warenanlieferung) festgesetzt. Außerdem trifft der Bebauungsplan im Rahmen der Definition der Nutzungsart Regelungen zur Einschränkung der Marktöffnungs- und Warenanlieferungszeiten, um die Nachtnutzung der Stellplatzanlage sowie der Warenanlieferungen sicher abschließen zu können.

Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

Art und Lage der vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderung gehen aus den beigefügten Flächennutzungsplan-Ausschnitten hervor. Der Flächenumfang und die Arten der Bodennutzung haben folgende Größenordnung:

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	bisher	künftig
Gemischte Baufläche	1,14 ha	
Sonderbaufläche	----	1,14 ha
Gesamt	1,14 ha	1,14 ha

Umweltbelange und Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen sind. Im Rahmen der 237. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht zum o. a. Bebauungsplan als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung bzw. artenschutzrechtlichen Betrachtung verwiesen (Abschichtung).

Der vorliegende Umweltbericht geht im Ergebnis davon aus, dass unter Berücksichtigung im Umweltbericht für die jeweiligen Schutzgüter genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die mit dem Planvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen in der Summe so reduziert werden können, dass keine planungsrechtlichen Restriktionen hinsichtlich einer baulichen Entwicklung verbleiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können darüber ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die mit Blick auf die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung üblicherweise zu untersuchenden „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ sind im Zuge des im September 2009 durch den Rat der Stadt Bielefeld beschlossenen gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB erfolgt. Im Ergebnis ist die geplante Weiterentwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandorts als Sicherung und Stärkung des Zentralen Versorgungsbezugs zu sehen.

Hinweise

Die 237. Flächennutzungsplan-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan „Flächen“.

Änderungen der übrigen Teilpläne sowie des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

237.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG

„Sonderbaufläche
großflächiger Lebensmittelein-
zelhandel Oerlinghauser Straße/
Detmolder Straße“

PLANBLATT 1

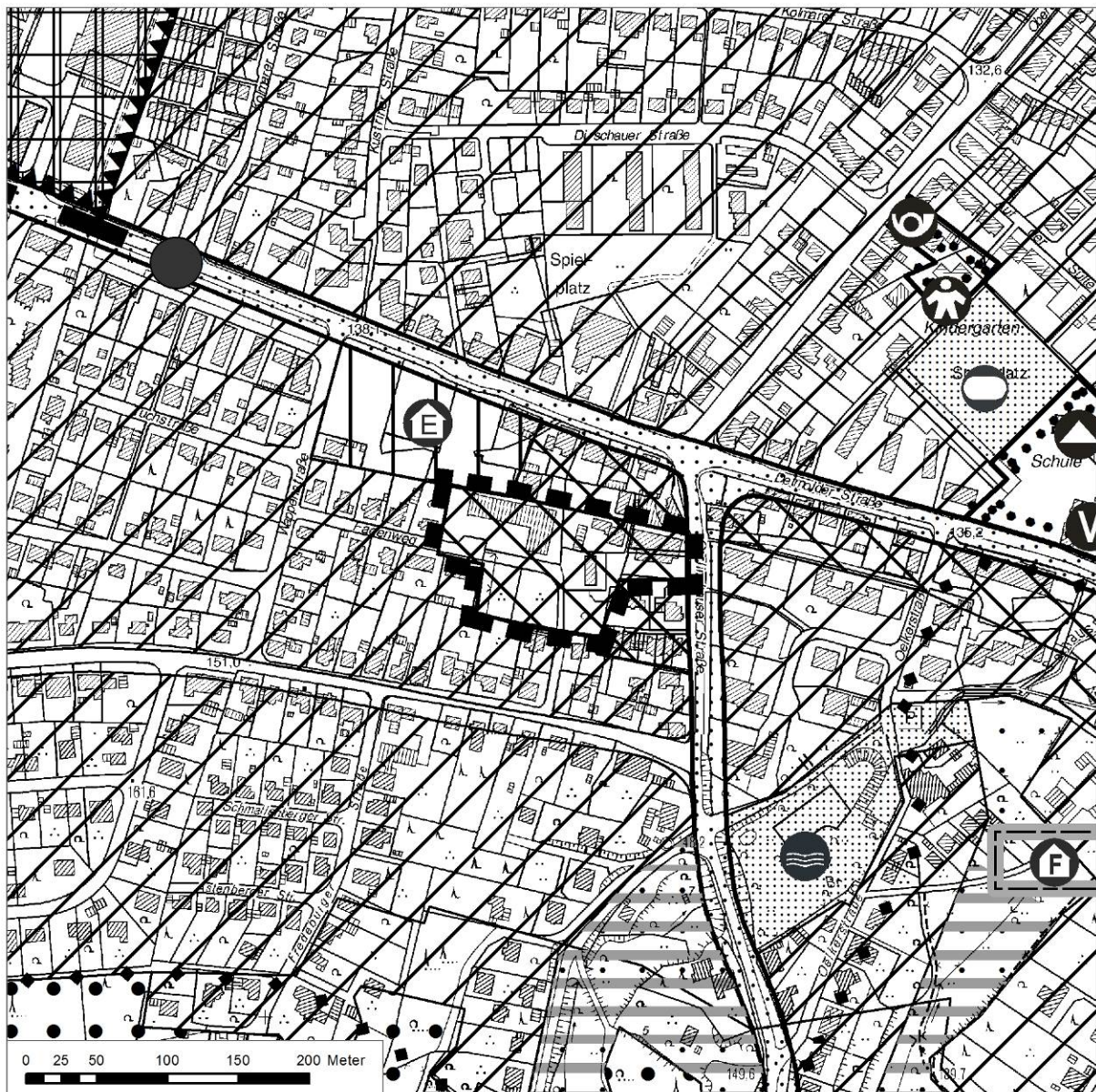
WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN



Geltungsbereich
der 237. FNP-Änderung

Legende siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

237.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG

**„Sonderbaufläche
großflächiger Lebensmittelein-
zelhandel Oerlinghauser Straße/
Detmolder Straße“**

PLANBLATT 2

ÄNDERUNG

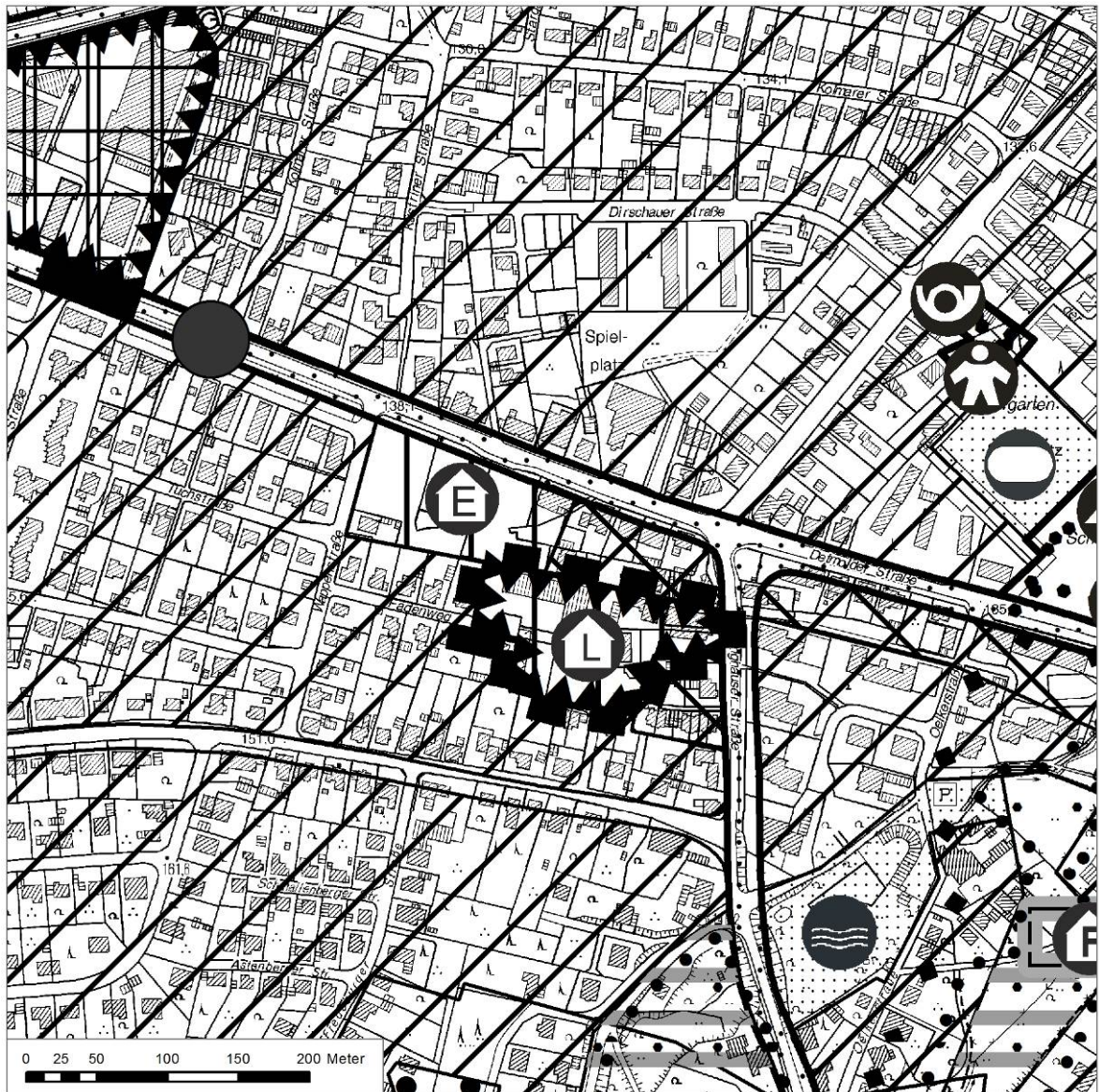
TEILPLAN FLÄCHEN

ENTWURF



Geltungsbereich
der 237. FNP-Änderung

Legende siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

PLANBLATT 3

LEGENDE

Darstellungen

	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Sonderbauflächen
	Gemeinbedarfsflächen
	Flächen für Ver- bzw. Entsorgung
	Straßennetz I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)
	Straßennetz III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)
	Trassenverlauf unbestimmt
	Bahnanlage
	Stadtbahn mit Station
	Flächen für den ruhenden Verkehr
	Grünflächen
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes-Immissionsschutzfläche
	Landwirtschaftliche Flächen
	Flächen für Wald
	Naturbestimmte Fläche
	Wasserflächen
	Flächen für Abgrabungen
	Flächen für Aufschüttungen
	Vorrangflächen für Windenergieanlagen
	Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Einzelleinrichtungen, deren Flächenbedarf für einen bestimmten Bereich festgestellt, deren genauer Standort innerhalb dieses Bereiches aber noch nicht bestimmt worden ist. Die Größe des Rechteckes entspricht dem festgestellten Flächenbedarf.

Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung
Immissionsschutz beachten

Zweckbestimmungen

	von Bodelschwingh'sche Stiftungen Bethel		Krankenhaus
	Universität		Kindergarten
	Hochschuleinrichtung		Schule
	Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke		Jugendeinrichtung
	Freizeiteinrichtung		Fürsorgeeinrichtung
	Dienstleistungseinrichtung		Alteinrichtung
	Sonstiges Sondergebiet		Kirchliche Einrichtung
	Verkehrsübungsplatz / Verkehrssicherheitszentrum		Kulturelle Einrichtung
	Wochenendhausgebiet		Sporthalle
	Campingplatz		Hallenbad
	Messe, Ausstellung, Beherbergung		Forstamt
	Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel		Einzelstandort für Windenergieanlage
	Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel		Sportanlage
	Großflächiger Großhandel		Freibad
	Warenhaus		Golfplatz
	Möbelmarkt / Einrichtungshaus		Parkanlage
	Baumarkt		naturbelassenes Grün
	Gartencenter		Kleingärten
	Post		Friedhof
	Verwaltung		Landeplatz Windelsbleiche
	Polizei		Parkfläche
	Feuerwehr		Müllbeseitigungsanlage (Rekultivierungsabsichten dargestellt, soweit die Fläche nicht ständig als Versorgungsfläche verbleibt)

Nachrichtliche Übernahmen

	Sanierungsgebiet nach StBauFG
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturschutzgebiet
	Naturpark
	Überschwemmungsgebiet
	Hochwasserabflussgrenze
	Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)
	Wasserschutzzone II, III, IIIA, IIIB

Kennzeichnungen

	Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Hinweise

	Geeignete Erholungsräume
	Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
	Option Straßenverbindung