

Anlage

B

236. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld
„Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße“

- **Änderungsbereich**
- **Begründung**
- **Zusammenfassende Erklärung**

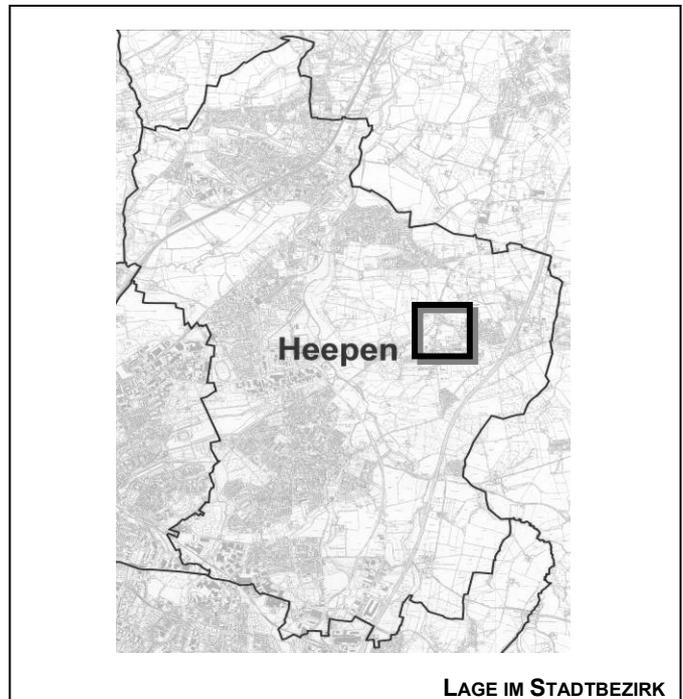
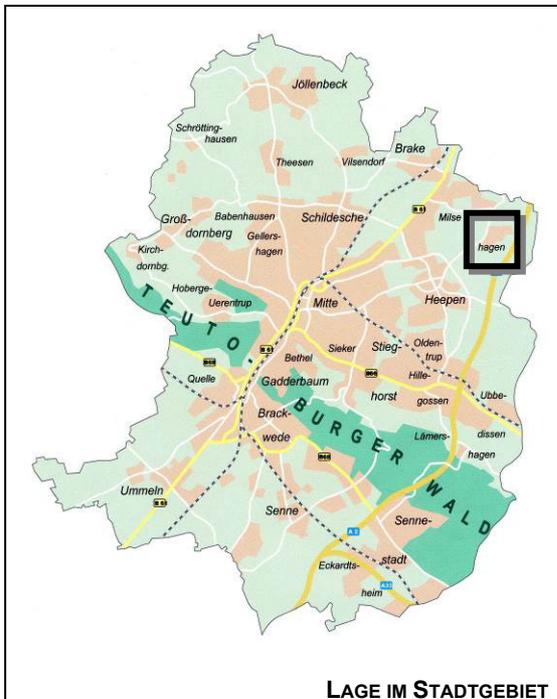
Verfahrensstand: Abschließender Beschluss

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

236. Flächennutzungsplan-Änderung
„Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße“

Verfahrensstand: Abschließender Beschluss



Begründung zur 236. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld **„Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße“**

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt in dem Bereich südlich der Kafkastraße und östlich der Bröninghauser Straße im Nordosten des Stadtbezirkes Heepen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens zu schaffen und dafür eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße“ auszuweisen.

Sie soll als 236. Änderung „Sonderbaufläche Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße“ parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A 15 „Nahversorger Kafkastraße/ Bröninghauser Straße“ durchgeführt werden.

Planungsanlass und Planungsziel

Das Entwicklungskonzept Altenhagen wurde am 20. September 2012 als Städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Rat der Stadt Bielefeld beschlossen und bildet damit den konzeptionellen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung Altenhagens. Es beinhaltet inhaltliche und räumliche Zielaussagen als Grundlage für die städtebaurechtliche Steuerung im Rahmen der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung, u. a. im Hinblick auf die Perspektiven der Nahversorgung im Stadtteil.

Gegenstand der Analyse im Rahmen des Entwicklungskonzeptes war u.a., inwieweit realistische Ansiedlungsperspektiven für einen Nahversorgungsbetrieb bestehen und welche Flächen für eine Ansiedlung grundsätzlich in Frage kommen. Es stellte sich heraus, dass eine bislang unbebaute Fläche südlich der Kafkastraße, zwischen der dort vorhandenen Grundschule und der Bröninghauser Straße, für einen Nahversorger aus planerischer Sicht besondere Eignung aufweist. Der betreffende Bereich an der Kafkastraße bildet derzeit wie auch gemäß Zielsetzung des Entwicklungskonzeptes einen Siedlungsschwerpunkt im Stadtteil. Neben der Grundschule sind einige kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote vorhanden (Bäcker, Friseur, Sparkassenfiliale). An der Bröninghauser Straße betreibt ein landwirtschaftlicher Betrieb einen Hofladen mit Lebensmittelverkauf. Das Entwicklungskonzept sieht für den betreffenden Bereich südlich der Kafkastraße eine wohn- bzw. gemischt-bauliche Entwicklung vor, in die sich ein Nahversorgungsbetrieb einfügen würde, und in der sich perspektivisch ein bislang im Stadtteil fehlendes kleines Orts- und Versorgungszentrum ausbilden könnte.

Vor diesem Hintergrund entspricht das bestehende Ansiedlungsinteresse eines Lebensmitteldiscountmarkts auf der Fläche südlich der Kafkastraße den im Entwicklungskonzept formulierten städtebaulichen Zielen der Stadt Bielefeld für den Stadtteil Altenhagen. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und stellt insgesamt Außenbereich gemäß § 35 BauGB dar. Für die Umsetzung des Vorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Da die geplante Verkaufsfläche den Schwellenwert zur Großflächigkeit überschreitet, soll die Fläche gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) insgesamt als Sondergebiet festgesetzt werden. Ziel der Planung ist die Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Altenhagen. Auf Grund der derzeit gegebenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes - Gemischte Baufläche auf einem Streifen entlang der Kafkastraße und daran anschließend Landwirtschaftliche Fläche - ist eine solche

Nutzung nicht entwickelbar. Mit der betreffenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll deshalb der Bereich des Vorhabens insgesamt als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße" dargestellt werden.

Gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet hat der Rat der Stadt Bielefeld im Jahr 2009 das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Konzept definiert u. a. die zentralen Versorgungsbereiche in einem vierstufigen Zentrensystem sowie eine ortspezifisch abgeleitete Sortimentsliste.

Bezogen auf die Nahversorgung formuliert das Konzept das Ziel einer „Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionstüchtigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bielefelder Bevölkerung“.

Zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Bielefeld werden in Form von Grundsätzen Ansiedlungsregeln für den Einzelhandel definiert. Demnach wird nahversorgungsrelevanter Einzelhandel grundsätzlich in die zentralen Versorgungsbereiche verortet. Als Ausnahme sollen bei spezifischer Fallgestaltung großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche unter dem Vorbehalt der bauplanungsrechtlichen Steuerung im Einzelfall zulässig sein.

Die Voraussetzungen für die im Konzept definierte Ausnahme sind bei der vorliegenden Bauleitplanung gegeben. Die Tragfähigkeit der Ansiedlung eines Nahversorgers im Stadtteil wurde im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Altenhagen untersucht und bestätigt. Der Standort weist eine integrierte Lage im Stadtteil (Siedlungsschwerpunkt/ Wohnbebauung) auf.

Die zentralen Versorgungsbereiche des Typs C, Heepen und Brake, sind etwa 2,8 km bzw. 4,6 km Fahrstrecke von Altenhagen (Kafkastraße) entfernt. Die Entfernung zu dem Nahversorgungszentrum Baumheide beträgt 5 km Fahrstrecke, bis Milse sind es etwa 3 km. Der für die Nahversorgung üblicherweise zugrunde gelegten Einzugsbereich (600 – max. 1000 m) wird in allen Fällen deutlich überschritten. Auch außerhalb dieser Zentren sind keine Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung mit einem breiteren Sortiment vorhanden, es existieren lediglich vereinzelt kleinflächige Betriebe (Bäcker o.ä.). Eine fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen, wie sie als Voraussetzung für eine funktionierende Nahversorgung definiert wird, ist in Altenhagen somit derzeit nicht gegeben.

Darüber hinaus wird über die geplante Festsetzung eines Sondergebietes bzw. Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel mit einer Eingrenzung des Kernsortimentes sowie einer Begrenzung des Anteils der zulässigen Randsortimente eine hinreichende Steuerung des Einzelhandelsstandortes vorgenommen.

Entwicklung aus dem Entwicklungskonzept Altenhagen

Zur Klärung der Perspektiven der gesamtträumlichen und städtebaulichen Entwicklung im Stadtteil Altenhagen hat die Verwaltung in einem intensiven Planungs- und Beteiligungsprozess in enger Abstimmung mit der Bezirksvertretung Heepen und unter Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger sowie unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden

sowie Nachbargemeinden ein städtebauliches Entwicklungskonzept für Altenhagen erarbeitet, das die Grundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung im Stadtteil darstellen soll und auch Perspektiven der Nahversorgung aufzeigt.

Abschließend wurde das Konzept vom Rat als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen. Damit bildet das Konzept den konzeptionellen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung Altenhagens und beinhaltet inhaltliche und räumliche Zielaussagen als Grundlage für die städtebaurechtliche Steuerung im Rahmen der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung.

Eine wesentliche Fragestellung im Rahmen eines Entwicklungskonzeptes bildete die Sicherstellung der Nahversorgung für den Stadtteil. Die derzeitige Nahversorgungssituation im östlichen Teil Altenhagens ist durch das Fehlen fußläufiger Nahversorgungsangebote und insbesondere auch strukturprägender Lebensmittelvollversorger gekennzeichnet. Möglichkeiten der Verbesserung der Nahversorgung in Altenhagen sollten daher durch ein Gutachten zur Nahversorgung aufgezeigt werden.

Im Rahmen einer einzelhandelsbezogenen Standortanalyse im Rahmen des o.g. Konzeptes (BBE Münster) wurden auf der Grundlage allgemeiner Rahmenbedingungen und Entwicklungstendenzen im Einzelhandel sowie der Versorgungssituation im Stadtteil Altenhagen verschiedene potenzielle Standorte für die Ansiedlung eines strukturprägenden Nahversorgers geprüft. Dabei wurden mögliche städtebauliche Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche (u.a. in Milse) berücksichtigt. Im Ergebnis wird die betreffende Fläche südlich der Kafkastraße und östlich der Bröninghauser Straße gutachterlich als – für eine perspektivische Einzelhandelsentwicklung als Nahversorgungsstandort – geeignet und auf Grund der vorhandenen Mantelbevölkerung (noch) tragfähig und grundsätzlich verträglich eingeordnet, da dieser seine Umsätze insbesondere aus der Rückholung heute abfließender Kaufkraft generiert. Die Errichtung eines neuen Nahversorgungsmarktes in Altenhagen würde folglich einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgungssituation leisten.

Die 236. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld sichert somit die bauleitplanerische Umsetzung der oben beschriebenen Zielaussagen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

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.
- 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 nahversorgungsrelevanten 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.

- 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.

Entsprechend der Zielsetzung des **Regionalplans** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) sind Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO grundsätzlich auf den Siedlungsflächen der „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ (ASB) zu entwickeln. Das vorliegende Plangebiet ist im Regionalplan vollständig als Teil des ASB festgelegt worden und entspricht damit dem Ziel 1 des LEP.

In Bezug auf Ziel 2 liegen die Voraussetzungen für eine Ausnahme vor. Die Lage in einem zentralen Versorgungsbereich ist aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich, weil die zentralen Versorgungsbereiche ca. 3 km von Altenhagen entfernt sind und daher die für eine Nahversorgung zugrunde zu legenden Kriterien (fußläufige Erreichbarkeit) nicht erfüllen. Der zu Grunde liegende Bebauungsplan lässt ausschließlich einen Lebensmitteleinzelhandel zu und dient damit der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Andere Nutzungen sind nicht zulässig.

Aufgrund der bisher bestehenden Unterversorgung in Altenhagen und der stabilen Nahversorgungssituation in den umliegenden Versorgungsbereichen geht die Stadt im Ergebnis davon aus, dass das mit der vorliegenden Planung ermöglichte Einzelhandelsvorhaben nicht zu städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungen in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen führen wird. Negative städtebauliche Folgewirkungen und Funktionsverluste der zentralen Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten, somit entspricht die Planung auch dem Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 3. Dazu:

Der Stadtbezirk Heepen weist eine räumlich ausgewogene und stabile Verteilung der hier vorhandenen o. g. zentralen Versorgungsbereiche auf. Das Vorhaben liegt außerhalb der Einzugsbereiche der bestehenden Versorgungszentren. In etwa 3 km Entfernung (Fahrstrecke) liegen die zentralen Versorgungsbereiche Milse (Versorgungsbereich Typ D gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept) und Heepen (Versorgungsbereich Typ C), In etwas größerer Entfernung (4,6 km bzw. 5 km Fahrstrecke) befinden sich die Zentren Brake (Typ C) und Baumheide (Typ D).

Der zentrale Versorgungsbereich „Heepen“ liegt im Bereich der Salzufler-/Hillegosser-/ Altenhagener Straße. Er verfügt über einen Supermarkt mit Vollsortiment und zwei Lebensmitteldiscountern, zudem gibt es dort mehrere kleinteilige Anbieter verschiedener Branchen. Städtebaulich hat er den Charakter eines gewachsenen Stadtteilzentrums. Beeinträchtigungen dieses zentralen Versorgungsbereichs durch das geplante Vorhaben sind aufgrund der Strahlkraft dieses Bereichs auf den gesamten Stadtbezirk nicht zu erwarten.

Der Versorgungsbereich Milse liegt an der Elverdisser Straße bzw. der Straße Fischerrott. Dieses Zentrum wurde geplant, die Einzelhandelsnutzungen liegen beidseits eines Parkplatzes. Es gibt dort einen Supermarkt und weitere kleinteilige Nutzungen (u.a. Sparkasse, Apotheke). Im Zuge der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts Altenhagen hat sich herausgestellt, dass ein Nahversorger in Altenhagen auf Grund der vorhandenen Mantelbevölkerung

(noch) tragfähig und grundsätzlich verträglich eingeordnet werden kann, da dieser seine Umsätze insbesondere aus der Rückholung heute abfließender Kaufkraft generiert. Es ist zwar anzunehmen, dass ein Teil dieser Kaufkraft derzeit nach Milse abfließt, d.h. ein gewisser Anteil der dortigen Kunden wird zukünftig an dem neu zu entwickelnden Standort an der Kafkastraße einkaufen. Allerdings bildet Altenhagen nur einen kleinen Teil des Einzugsbereichs des Zentrums Milse. Beeinträchtigungen dieses Zentrum sind nicht zu erwarten.

Die Bauleitplanung erfüllt somit insgesamt die o. g. landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Lage im Stadtgebiet und verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Heepen im Stadtteil Altenhagen. Die äußere Erschließung des Plangebiets wird durch die Altenhagener Straße (L 778) gesichert, die eine Verbindung mit dem inneren Stadtbereich von Bielefeld herstellt. Die Kafkastraße, an der das Plangebiet liegt, zweigt unmittelbar von der Altenhagener Straße ab.

Auf der Kafkastraße verkehrt die Buslinie 33, die Altenhagen mit den benachbarten Stadtteilen Sieker und Milse verbindet. Es besteht werktags ein 30-Minuten-Takt.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ und „Landwirtschaftliche Fläche“ dar, die teilweise mit dem Hinweis „Geeigneter Erholungsraum“ überlagert ist.

Da die geplante Verkaufsfläche gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO den Schwellenwert zur Großflächigkeit überschreitet, soll mit der 236. Änderung des Flächennutzungsplanes der Planbereich insgesamt als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße“ dargestellt werden. Analog wird dieser Bereich im Bebauungsplan als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Discounter Kafkastraße/ Brönninghauser Straße“ festgesetzt.

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	0,26 ha	
Sonderbaufläche	----	0,62 ha
Landwirtschaftliche Fläche	0,36 ha	
Gesamt	0,62 ha	0,62 ha

Umweltbelange und Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt sind.

Im Rahmen der 236. 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).

Die mit Blick auf die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung üblicherweise zu untersuchenden „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ sind im Zuge des am 20. September 2012 durch den Rat der Stadt Bielefeld beschlossenen „Städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenhagen“ erfolgt. Im Ergebnis wurde die betreffende Fläche südlich der Kafkastraße und östlich der Bröninghauser Straße in städtebaulicher Hinsicht als besonders geeignet bewertet. Daneben sind auf Grund der Vorhabenbezogenheit der Planung keine Alternativen gegeben.

Hinweise

Die 236. 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

236.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

**„Sonderbaufläche Großflächiger
Lebensmitteleinzelhandel
Kafkastraße“**

PLANBLATT 1

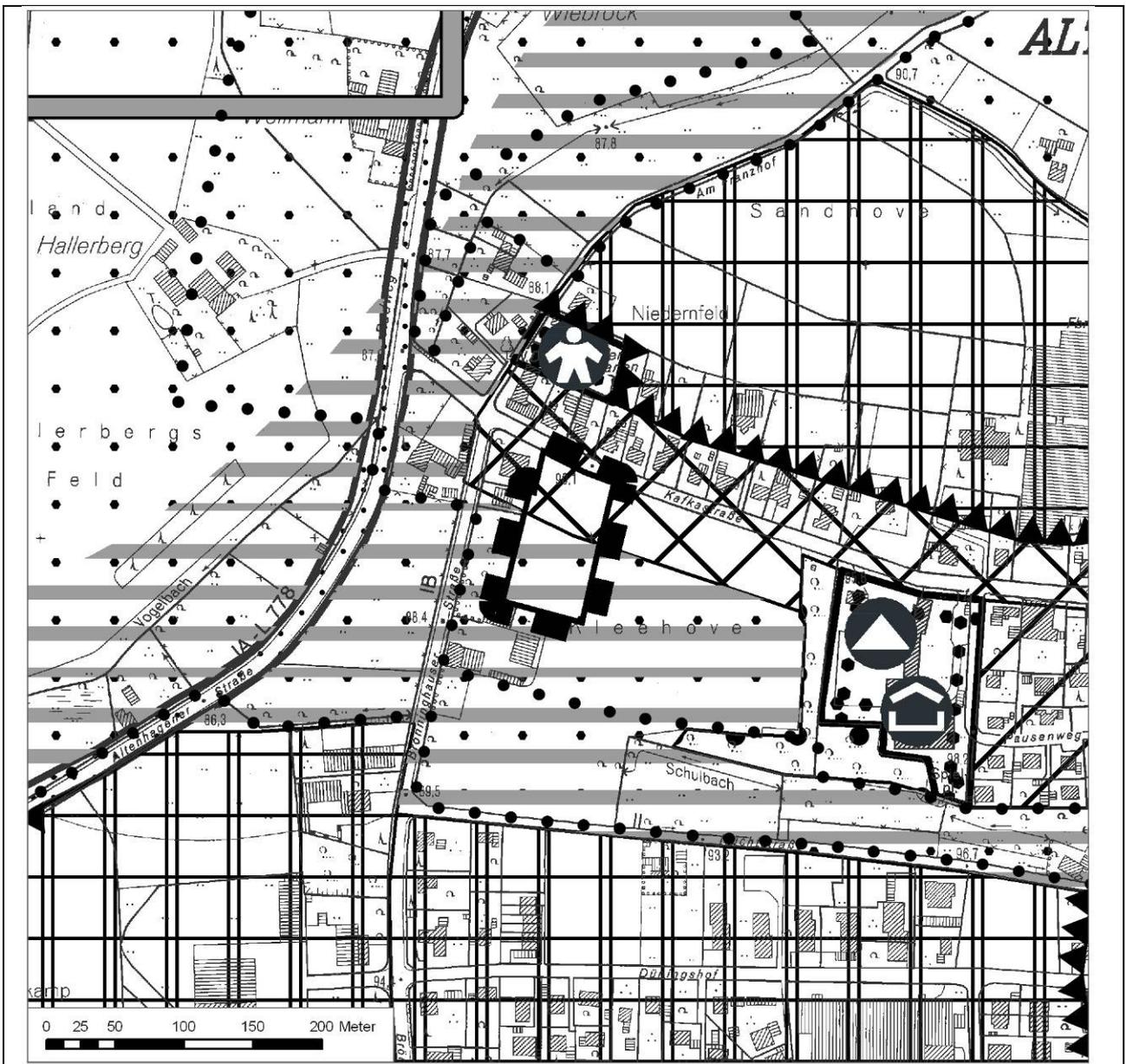
WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN



Geltungsbereich
der 236. FNP-Änderung

Legende siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

236.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

„Sonderbaufläche Großflächiger
Lebensmitteleinzelhandel
Kafkastraße“

PLANBLATT 2

ÄNDERUNG

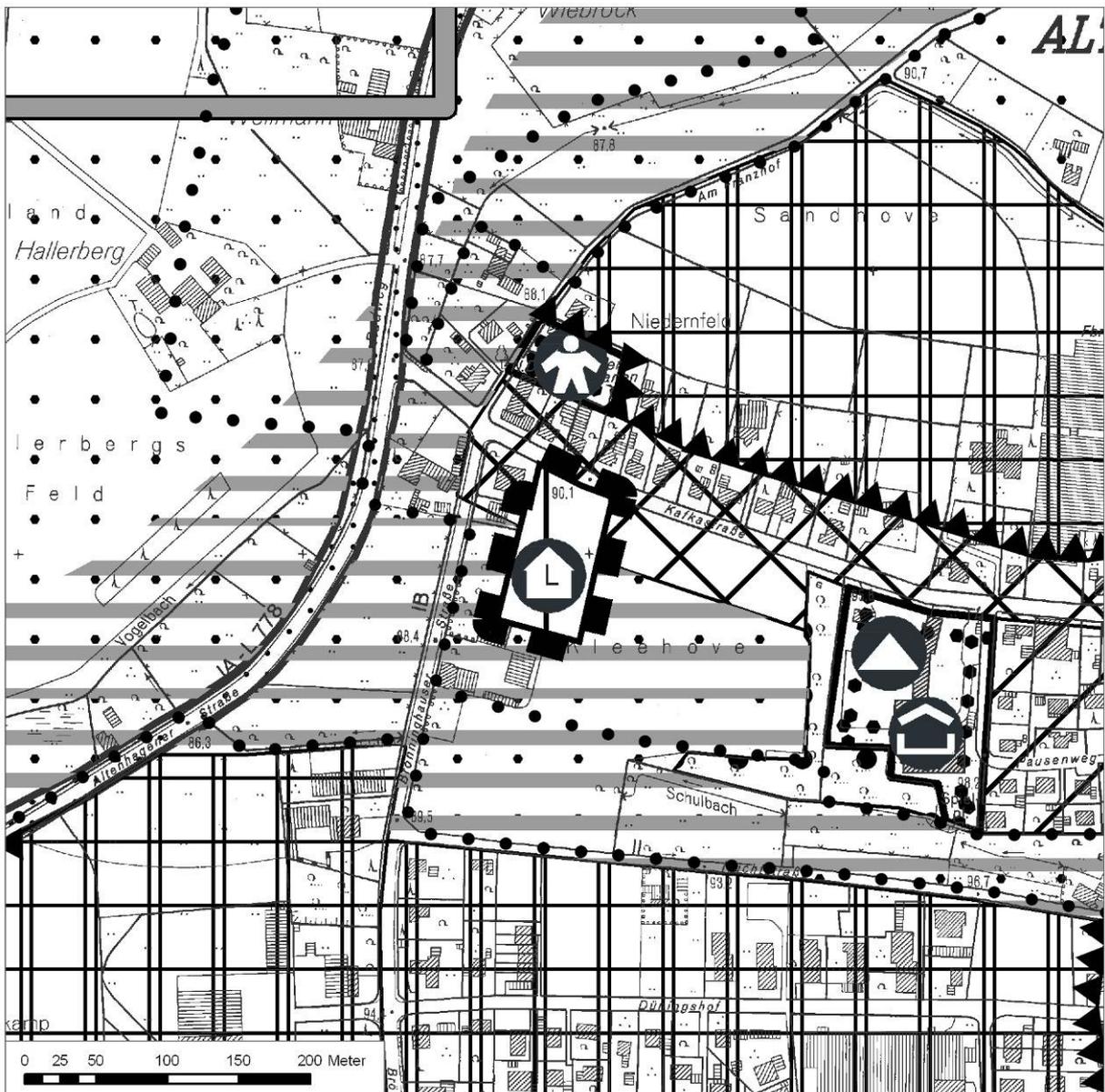
TEILPLAN FLÄCHEN

ABSCHLIEßENDER BESCHLUSS



Geltungsbereich
der 236. FNP-Änderung

Legende siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

236.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

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

Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung
Immissionsschutz beachten

-  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
-  Einzeleinrichtungen, 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.

Kennzeichnungen

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

Zweckbestimmungen

-  von Bodelschwingh 'sche Anstalten
-  Universität
-  Hochschuleinrichtung
-  Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke
-  Freizeiteinrichtung
-  Dienstleistungseinrichtung
-  Sonstiges Sondergebiet
-  Verkehrsübungsplatz
-  Wochenendhausgebiet
-  Campingplatz
-  Messe, Ausstellung, Beherbergung
-  Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
-  Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
-  Großflächiger Großhandel
-  Warenhaus
-  Möbelmarkt / Einrichtungshaus
-  Baumarkt
-  Gartencenter
-  Post
-  Verwaltung
-  Polizei
-  Feuerwehr
-  Krankenhaus
-  Kindergarten
-  Schule
-  Jugendeinrichtung
-  Fürsorgeeinrichtung
-  Alteneinrichtung
-  Kirchliche Einrichtung
-  Kulturelle Einrichtung
-  Sporthalle
-  Hallenbad
-  Forstamt
-  Einzelstandort für Windenergieanlage
-  Sportanlage
-  Freibad
-  Golfplatz
-  Parkanlage
-  naturbelassenes Grün
-  Kleingärten
-  Friedhof
-  Landeplatz Windelsbleiche
-  Parkfläche
-  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

Hinweise

-  Geeignete Erholungsräume
-  Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
-  Option Straßenverbindung

236. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße“

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) Baugesetzbuch zur Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden

1. Planungsziele

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Altenhagen. Aufgrund der wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes - Gemischte Baufläche auf einem Streifen entlang der Kafkastraße und daran anschließend Landwirtschaftliche Fläche - ist eine solche Nutzung nicht entwickelbar.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A 15 „Nahversorger Kafkastraße/ Bröninghauser Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens geschaffen werden. Dafür wird eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße“ ausgewiesen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt sind.

Im Rahmen der 236. 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).

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass sich im Wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch Bodenversiegelung ergeben. Zukünftig wird das Grundstück zu etwa 75% versiegelt sein. Dies hat Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Der Eingriff ist nach dem Modell der Stadt Bielefeld bilanziert worden. Der durch den Eingriff entstehende Kompensationsbedarf beträgt 1.657 m². Der Ausgleich erfolgt über Flächen des stadt eigenen Ökokontos „Beweidungsprojekt Johannisbachau“ östlich des Obersees. Die betreffenden Flächen des Ökokontos werden dem Eingriff gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet, zudem erfolgt eine vertragliche Regelung. Ansonsten erfolgen durch die Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter nur geringe Umweltauswirkungen.

Die mit Blick auf die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung üblicherweise zu untersuchenden „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ sind im Zuge des am 20. September 2012 durch den Rat der Stadt Bielefeld beschlossenen „Städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenhagen“ erfolgt. Im Ergebnis wurde die betreffende Fläche südlich der Kafkastraße und östlich der Bröninghauser Straße in städtebaulicher Hinsicht als besonders geeignet bewertet. Daneben sind auf Grund der Vorhabenbezogenheit der Planung keine Alternativen gegeben.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.12.2014, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 27.11.2014, den Aufstellungsbeschluss für die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A 15 „Discounter Kafkastraße / Bröninghauser Straße“ und den Änderungsbeschluss zur 236. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße“ gefasst. Zusätzlich wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für beide Bauleitplanverfahren beschlossen.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 19.01. bis einschließlich 06.02.2015 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand nach Bekanntmachung vom 17.01.2015 am 27.01.2015 in der Turnhalle der Grundschule Altenhagen statt. Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auch die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Ergebnis haben die eingegangenen Anregungen zu keinen Änderungen des Vorentwurfs zur 236. Flächennutzungsplanänderung geführt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden der Entwurf für den Bebauungsplan Nr. III/A 15 „Discounter Kafkastraße / Bröninghauser Straße“ und der Entwurf zur 236. FNP-Änderung „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße“ erarbeitet. Weiterhin wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes ein Umweltbericht mit der Eingriffsbilanzierung als auch eine Artenschutzprüfung erarbeitet. Die Entwürfe wurden nach erfolgtem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses in seiner Sitzung am 23.06.2015, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 17.06.2015, gemäß § 3 (2) BauGB vom 28.08.2015 bis zum 28.09.2015 öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erneut beteiligt. Die eingegangenen Anregungen haben zu keinen Änderungen des Entwurfs zur 236. Flächennutzungsplanänderung geführt.

4. Planentscheidung

Das Vorhaben dient der Verbesserung der Nahversorgung für den Stadtteil Altenhagen. Im Jahre 2012 wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept für Altenhagen erarbeitet. Im Rahmen dieses Entwicklungskonzepts wurde ein Gutachten erstellt, um zu klären, wie sich die Nahversorgungssituation im Stadtteil verbessern ließe. Im Ergebnis dieses Gutachtens wurde das Plangebiet als geeigneter Standort für einen Nahversorger identifiziert. Denkbar wären auch andere Flächen in Altenhagen-Mitte als Standort für den Nahversorger, das Plangebiet ist jedoch ohne Zweifel geeignet und steht aktuell zur Verfügung. Alternativstandorte, die besser geeignet sein könnten, sind nicht ersichtlich.

Insgesamt sind durch die Bauleitplanung, auch unter Beachtung und Umsetzung der vorliegenden Gutachten, der getroffenen Darstellungen und Festsetzungen sowie der geplanten Maßnahmen, keine negativen Auswirkungen oder nachhaltige Beeinträchtigungen auf die Umwelt zu erwarten.