

Anlage

A	<p>Teil A</p> <p>249. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Carl-Severing-Straße Ortzentrum Quelle“</p> <p>(Stand März 2018)</p> <ul style="list-style-type: none">- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung- Begründung
----------	---

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Brackwede

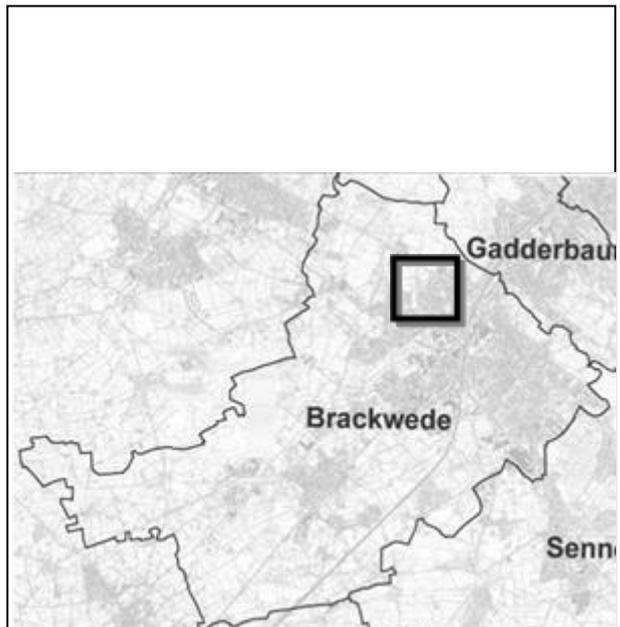
249. Flächennutzungsplan- Änderung
„Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
Carl-Severing-Straße Ortzentrum Quelle“

Aufstellungsbeschluss



Bauamt, 600.31

LAGE IM STADTGEBIET



LAGE IM STADTBEZIRK

Begründung zur 249. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Auf Antrag eines Vorhabenträgers ist beabsichtigt, die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/Q „Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße Ortszentrum Quelle“ einzuleiten. Dafür ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes auf einer Fläche von ca. 0,7 ha erforderlich, die die Darstellung einer „Sonderbaufläche für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel“ zum Gegenstand hat. Sie soll als 249. Änderung des Flächennutzungsplans parallel zum o. a. vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt werden.

Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der beabsichtigten Neuaufstellung ist der Wunsch, den bestehenden Lebensmitteldiscounter durch einen Neubau am selben Standort auf den Flurstücken 2538 und 55, Flur 4, Gemarkung Quelle zu ersetzen und diesen entsprechend aktueller Standards auf 1.200m² Verkaufsfläche (Vkf) zu erweitern. Die angestrebte Neuerrichtung des Lebensmitteldiscounters soll diesen bisher mit rund 800 m² Vkf kleinflächigen Lebensmittelmarkt dauerhaft sichern, weil Größe und Ausstattung dieses Lebensmitteldiscounters hinsichtlich des sich verändernden Verbraucherverhaltens, der Diversifizierung des Warenangebots etc. nicht mehr den heute marktgängigen Anforderungen entsprechen. Aufgrund der daraus resultierenden Größe des Marktes ist ein Bebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage erforderlich, um das geplante Vorhaben genehmigen und realisieren zu können. Die Art der baulichen Nutzung soll deshalb entsprechend der geschilderten Zielvorstellungen als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Durch die Ausweitung der Verkaufsfläche wird das Versorgungsangebot im Stadtteil Quelle und die Versorgungsfunktion für die unmittelbar angrenzenden Wohnquartiere ausgebaut. Das Vorhaben ist an einem integrierten Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsgebietes geplant, der zur Nahversorgung der Bevölkerung im Stadtteil Quelle beiträgt. Daher ist das Vorhaben hier städtebaulich grundsätzlich zu befürworten. Ebenso wird die grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld vorbehaltlich eines politischen Beschlusses der Fortschreibung des Konzepts als gegeben angesehen.

Entwicklung aus dem Regionalplan

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus, der überlagert ist mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel entwickelt werden.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist im Februar 2017 in Kraft getreten, die hier formulierten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung sind nunmehr nach § 1 (4) BauGB bindend. Folgende Ziele des LEP NRW sind für das vorliegende Planverfahren relevant:

- 6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

- 6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

- 6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zu Ziel 6.5-1:

Entsprechend der Zielsetzung des **Regionalplans** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) sind Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauGB grundsätzlich auf den Siedlungsflächen der ASB zu entwickeln. Das vorliegende Plangebiet ist im Regionalplan vollständig als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs festgelegt worden.

Zu Ziel 6.5-2:

Das Plangebiet ist gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld Teil eines zentralen Versorgungsbereichs (s. Kapitel 3.1). Ein untergeordneter Teil des Plangebiets wird derzeit nicht von der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs erfasst, ist diesem durch die direkte Erschließung über die Carl-Severing-Straße aber eindeutig zugeordnet.

Es ist davon auszugehen, dass alle in Anlage 1 des Sachlichen Teilplans aufgelisteten Sortimente von den in der „Bielefelder Sortimentsliste“ aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten erfasst werden. Die „Bielefelder Sortimentsliste“ ist den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zugrunde gelegt worden.

Zu Ziel 6.5-3:

Die Planvorhaben fügen sich nach Art und Größenordnung in die räumlich-funktionale Gliederung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ein. Die Festlegung ei-

ner Zentrenhierarchie und Standortstruktur im Konzept erfolgte unter Zugrundelegung des Ziels einer räumlich ausgewogenen Verteilung der unterschiedlichen Zentrentypen (Typ A-D) sowie einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung. Die geplanten Einzelhandelsvorhaben weisen ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment auf, dienen einer (erweiterten) Grundversorgung entsprechend der Lage in einem zentralen Versorgungsbereich des Typs C und weisen eine lokale Bedeutung insbesondere für den Stadtteil auf. Planungsrechtlich werden Verkaufs- und Sortimentsflächen über die Festsetzung eines Sondergebiets gesteuert und auf ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment beschränkt.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert für den zentralen Versorgungsbereich Carl-Severing-Straße das Ziel der Sicherung der Versorgungsfunktion. Durch die geplante Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel mit einer Eingrenzung des Kernsortiments sowie einer Begrenzung des Anteils der zulässigen Randsortimente wird ferner eine sortiments- und verkaufsflächenbezogene Steuerung des Einzelhandelsstandorts vorgenommen. Im Ergebnis ist somit vom Grundsatz her davon auszugehen, dass die mit der vorliegenden Planung ermöglichten Einzelhandelsvorhaben nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche i. S. von negativen städtebaulichen Folgewirkungen und Funktionsverlusten führen wird.

Fazit:

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ist gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold eine landesplanerische Anfrage einzuholen. Aufgrund des oben beschriebenen Sachverhaltes kann eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung angenommen werden.

Verkehrliche Anbindung

Die nächste Bushaltestelle „Quelle Kirche“ grenzt direkt an das Plangebiet im Norden an. Das Plangebiet ist demnach über die hier verkehrende Buslinie (22) in Richtung Stadtmitte und Heepen an den ÖPNV angeschlossen.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld sind die Flächen im Plangebiet als Wohnbauflächen (W) und gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Zur Umsetzung der o. g. Planungsziele soll eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung von einer Sonderbaufläche für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel erfolgen.

Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

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

Flächennutzungsplan	bisher	künftig
Art der Bodennutzung		
„Gemischte Baufläche“	0,6 ha	---
„Wohnbaufläche“	0,1 ha	---
„Sonderbaufläche“	---	0,7 ha
Gesamt	0,7 ha	0,7 ha

Umweltbelange und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2 a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, in der auch artenschutzrechtliche Belange betrachtet werden, sind in einem Umweltbericht darzulegen und bilden einen gesonderten Teil der Begründung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sowie in § 14 f Abs. 3 UVPG sind Umweltprüfungen in zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen zu beschränken, die nicht bereits in vorher oder gleichzeitig durchgeführten Umweltprüfungen bearbeitet worden sind.

In einem Bebauungsplanverfahren, das parallel zu einem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erfolgt, kann die Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch für das übergeordnete Planungsverfahren Verwendung finden ("Abschichtung"). In diesem Zusammenhang ist auf die Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/Q „Lebensmittel-discounter Carl-Severing-Straße Ortszentrum Quelle“ zu verweisen. Eine gesonderte Artenschutzprüfung ist im Zuge der 249. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Hinweise

Die 249. Flächennutzungsplan-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan „Flächen“. Änderungen für übrige Teilpläne sowie des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

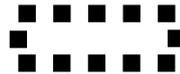
**249.
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

Sonderbaufläche großflächiger
Lebensmitteleinzelhandel
Carl-Severing-Straße Ortszentrum
Quelle

PLANBLATT 1

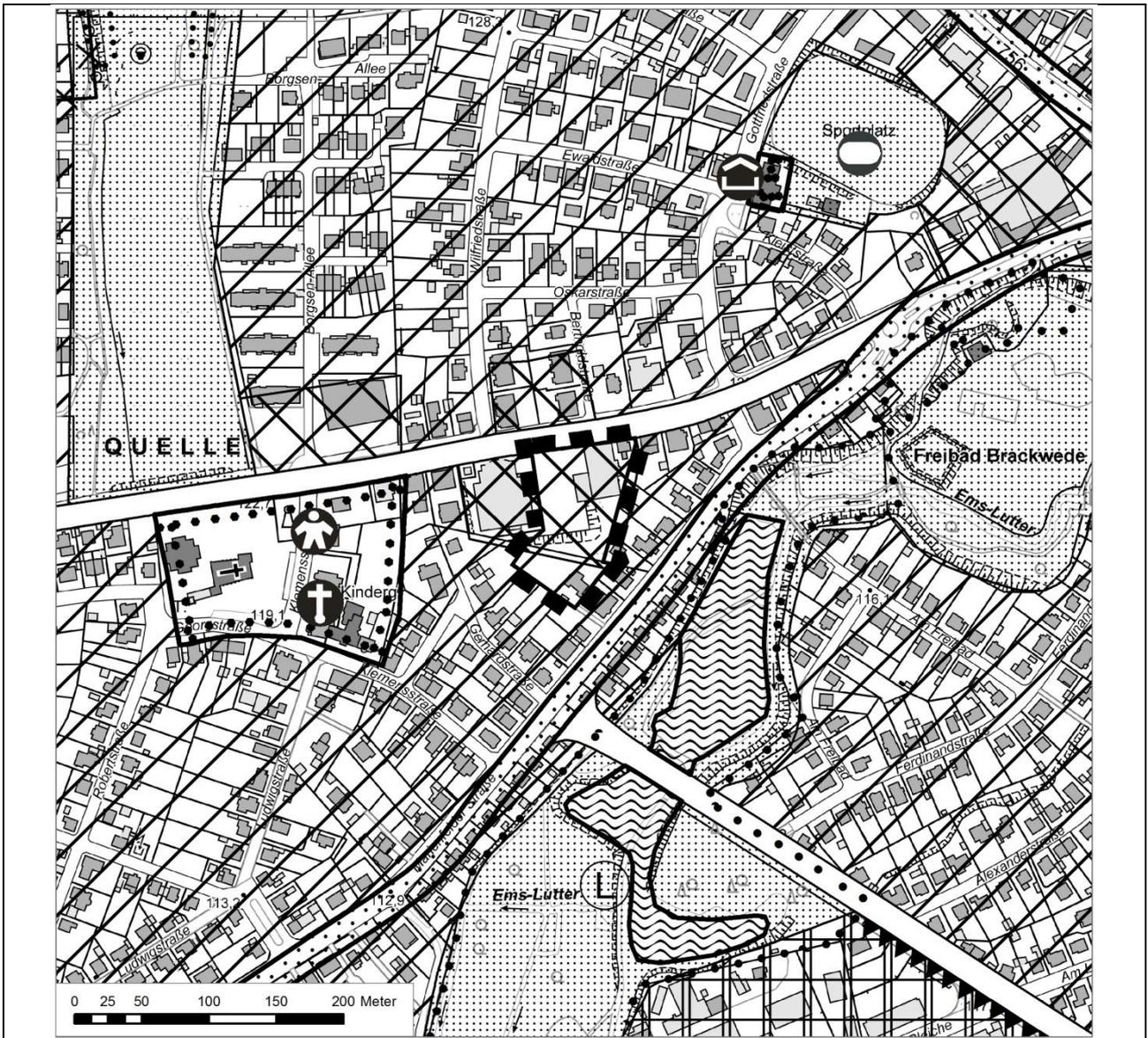
WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN



Geltungsbereich
der 249. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

249.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

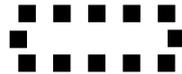
Sonderbaufläche großflächiger
Lebensmitteleinzelhandel
Carl-Severing-Straße Ortszentrum
Quelle

PLANBLATT 2

ÄNDERUNG

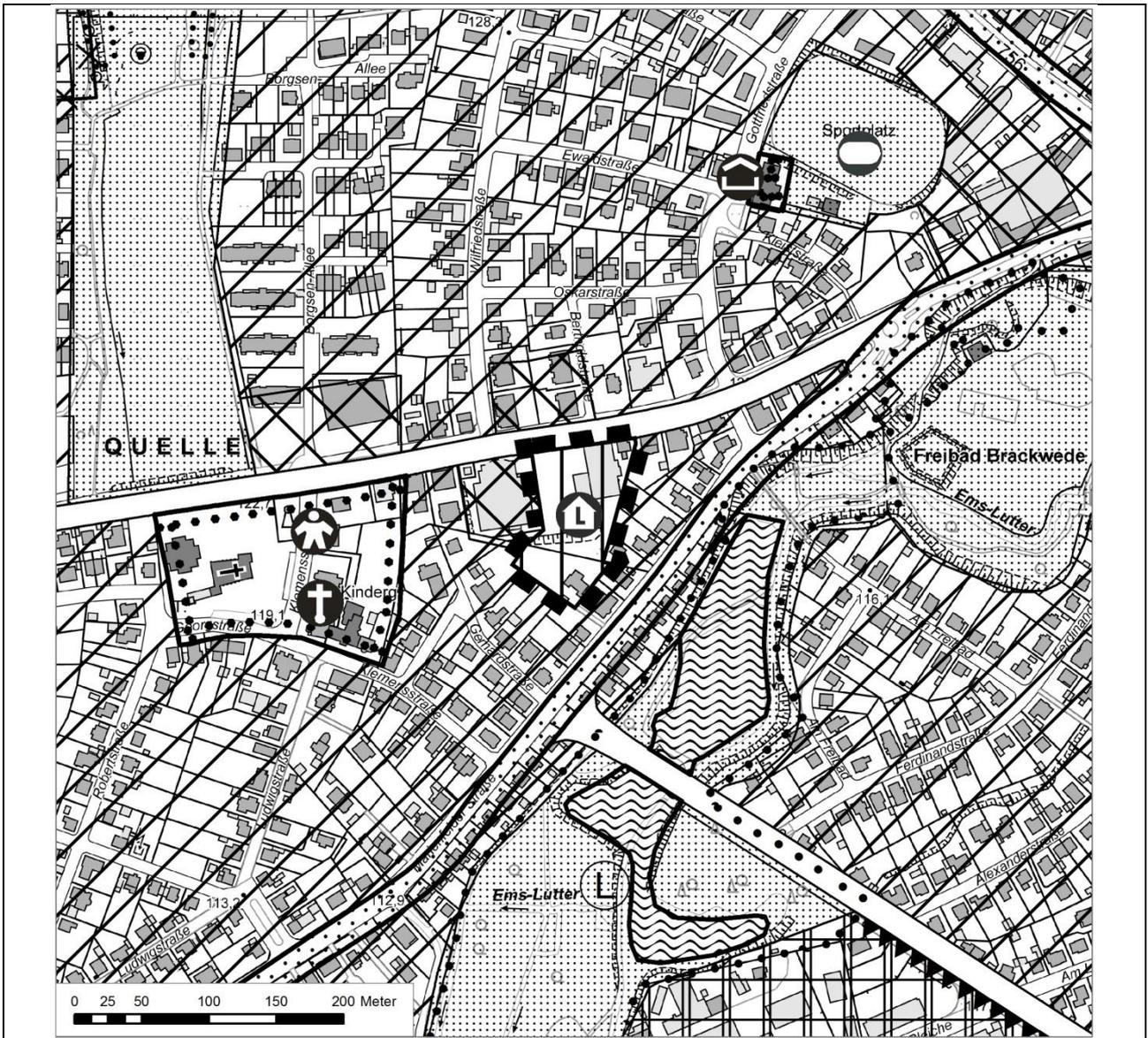
TEILPLAN FLÄCHEN

Aufstellungsbeschluss



Geltungsbereich
der 249. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

249.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**

PLANBLATT 3

ZEICHENERKLÄRUNG

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
-  Fließgewässer
-  Flächen für Abgrabungen
-  Flächen für Aufschüttungen
-  Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
-  Einzleinrichtungen, 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

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 Bodenschwingh'sche Stiftungen Bethel
-  Universität
-  Hochschuleinrichtung
-  Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke
-  Dienstleistungseinrichtung
-  Sonstiges Sondergebiet
-  Konzentrationszone Windenergie
-  Verkehrssicherheitszentrum
-  Wochenendhausgebiet
-  Campingplatz
-  Messe, Ausstellung, Beherbergung
-  Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage
-  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
-  Freizeiteinrichtung
-  Forstamt
-  Freibad
-  Parkanlage
-  naturbelassenes Grün
-  Kleingärten
-  Friedhof
-  Golfplatz
-  Sportanlage
-  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, IIIA, IIIB

Hinweise

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