

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	24.01.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.01.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 16 "Einzelhandel am Oldentruper Kreuz" für das Gebiet nördlich der Oldentruper Straße und westlich der Potsdamer Straße

sowie 250. Flächennutzungsplanänderung ("Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel am Oldentruper Kreuz") im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB

- Stadtbezirk Heepen -

Aufstellungs- und Änderungsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung, 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

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

keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ für das Gebiet westlich der Potsdamer Straße, nördlich der Oldentruper Straße ist gemäß § 2 (1) BauGB aufzustellen. Für die genaue Grenze des Geltungsbereiches ist die im Bebauungsplan vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist in einem Teilbereich nördlich der Oldentruper Straße und westlich der Potsdamer Straße im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB entsprechend der Anlage A zu ändern (250. Flächennutzungsplanänderung „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“).
3. Für die Erst-/Neuaufstellung des Bebauungsplanes und die FNP-Änderung sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

4. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß den in der Anlage D enthaltenen Ausführungen festgelegt.
5. Der Aufstellungsbeschluss und der Änderungsbeschluss sind gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für die erforderlichen Fachgutachten. Ein sogenannter Dreiecksvertrag zwischen der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Zu 1.) und 2.)

Die beabsichtigte Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmittel-Discounters am Oldentruper Kreuz in Bielefeld-Oldentrup soll planungsrechtlich durch die Festsetzung eines Sondergebiets (SO) gemäß BauNVO abgesichert werden. Das bestehende Wohngebäude im Westen sowie die hier ausgeübte gewerbliche Nutzung mit Anhängerhandel sollen künftig als allgemeines Wohngebiet (WA) in Anlehnung an die westlich und nördlich umgebenden Nutzungsstrukturen überplant werden. Hierzu soll der Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ für das Gebiet nördlich der Oldentruper Straße und westlich der Potsdamer Straße aufgestellt werden. Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Der Flächennutzungsplan soll für die künftig als Sondergebiet überplante Fläche von „Wohnbaufläche“ in „Sonderbaufläche - Großflächiger Einzelhandel“ geändert werden (250. Flächennutzungsplanänderung). Die Flächennutzungsplanänderung soll gemäß § 8 (3) BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ erfolgen. Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann somit entsprochen werden.

Zu 3.)

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen und die weiteren Abwägungsmaterialien für das Planverfahren zu sammeln.

Zu 4.)

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ und die 250. Flächennutzungsplanänderung („Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“) ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Aus dem Umweltbericht in der beigefügten Anlage D geht der bisherige Untersuchungsumfang hervor. Umfang und Inhalt der Umweltprüfung und ergänzender fachgutachterlicher Untersuchungen sind nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses und Zustimmung zu den grundlegenden Planinhalten im Verfahren weiter abzustimmen.

Zu 5.) Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bebauungsaufstellung und der Änderungsbeschluss der 250. FNP-Änderung sind gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Sachdarstellung:

Anlass und Ziele der Planung

Im Stadtteil Oldentrup besteht seit vielen Jahren im Eckbereich der Oldentruper und Potsdamer Straße ein ansässiger Lebensmitteldiscounter. Dieser möchte seinen Standort an marktgängige Anforderungen entsprechend den sich verändernden Verbraucherverhalten anpassen, um den Markt attraktiver zu gestalten und den Standort im Stadtteil langfristig zu sichern. Die hierfür erforderliche Modernisierung und Vergrößerung des Angebots kann nicht im vorhandenen baulichen Bestand mit etwa 1.000 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Konkret geplant ist die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.350 m².

Ziel ist es, den vorhandenen Nahversorger 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 Wohnbaufläche dargestellte Fläche soll künftig als „Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Das Plangebiet der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O16 umfasst eine etwa 0,8 ha große und bereits bebaute Fläche im Stadtteil Oldentrup. Demgegenüber umfasst das Plangebiet der 250. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit einer Größe von ca. 0,7 ha nur den Bereich des großflächigen Einzelhandelsstandorts und des Geschäftsgebäudes im Osten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ dient der Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgers und damit der Aufrechterhaltung der wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Oldentrup. Die Planung entspricht jedoch nicht der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2009), das für den Sonderstandort Oldentruper Kreuz neben der Sicherung der Versorgungsfunktion, perspektivisch keine Einzelhandelsentwicklung nördlich der Oldentruper Straße vorsieht. Hierzu heißt es, dass nach den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes insbesondere zentrenrelevante Entwicklungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nicht befürwortet werden. Bestehende Betriebe genießen jedoch Bestandsschutz.

Der vorhandene Nahversorger wurde bereits im Jahr 2001 genehmigt. Bezüglich der potenziellen Auswirkungen der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung ist eine gutachterliche Analyse (Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in Bielefeld-Oldentrup, BBE Münster, Januar 2017) erstellt worden. Es wurde geprüft, ob durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung bestehende Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Stadt Bielefeld sowie in den angrenzenden Städten und Gemeinden in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt und demnach landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO eintreten könnten. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung zu erwarten sind. Vor diesem Hintergrund wird die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung mitgetragen.

Planung

Das Plangebiet umfasst einen südlichen Teilbereich des seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/O 3, der hier nördlich entlang der Oldentruper Straße ein Mischgebiet festsetzt. Für eine Umsetzung der Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarkts ist die

Anpassung des bisher geltenden Planungsrechts erforderlich. Mit der Neuaufstellung wird in einem mittleren Teilbereich die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe“ angestrebt. Das im Osten des Plangebiets vorhandene Geschäftsgebäude soll künftig ebenfalls als Sondergebiet festgesetzt werden. Da die vorhandenen und künftig weiterhin angestrebten Nutzungen als Büro- und Geschäftsgebäude mit Einzelhandelsnutzungen nicht sinnvoll in eine der vorhandenen Baugebietskategorien nach BauNVO zugeordnet werden können, wird diese Vorgehensweise hier als vertretbar erachtet.

Im Westen des Plangebiets soll das bestehende Wohngebäude mit der hier zusätzlich ausgeübten Nutzung eines Anhängerhandels aufgrund der hier ausgeübten Wohnnutzung und den umgebenden Nutzungsstrukturen im Norden und Westen künftig als allgemeines Wohngebiet überplant werden. Der Eigentümer nutzt hier bislang unter anderem eine Halle für die gewerbliche Nutzung. Diese liegt zwischen dem Wohngebäude im Westen und dem Lebensmittelmarkt im Osten. Zwischenzeitlich hat der bisherige Eigentümer den Grundstücksteil mit der Halle an den Betreiber des Lebensmittelmarkts veräußert, so dass die Stadt davon ausgeht, dass die bislang ausgeübte Nutzung hier auf den verbleibenden Grundstücksflächen mit dem vorhandenen Wohngebäude nicht mehr in dem Umfang ausgeübt werden kann wie dies bislang der Fall ist. Auch in einem allgemeinen Wohngebiet können nicht störende gewerbliche Betriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Bestehende Genehmigungen gelten weiterhin, eine Beeinträchtigung der vorhandenen und bereits genehmigten Nutzungen ist mit der vorliegenden Bebauungsplanneuaufstellung somit nicht verbunden.

Mit Blick auf die veränderte schalltechnische Situation für die benachbarten schutzwürdigen Wohnnutzungen ist im Vorfeld eine schalltechnische Untersuchung eingeholt worden, auf dessen Grundlage Regelungen zum Immissionsschutz in die Planung aufgenommen worden sind. Der Gutachter kommt zur Erweiterung des Lebensmittelmarkts unter anderem zum Ergebnis, dass die bislang im Norden vorhandene Schallschutzmauer von etwa 2,0 m auf 3,3 m zu erhöhen und eine Lärmschutzwand auf dem Dach der Anlieferung als Erhöhung erforderlich ist, um die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung einzuhalten. Zusätzlich wurde für das geplante WA im Westen des Plangebiets der einwirkende Verkehrslärm durch die Verkehre der Oldentruper Straße gutachterlich betrachtet. Danach werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten. Aufgrund der Erschließung von der Oldentruper Straße und der Platzverhältnisse ist aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwand) hier nicht sinnvoll umzusetzen. Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen wird daher passiver Schallschutz für schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume festgesetzt.

Umweltbelange

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ und die 250. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Bezüglich des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wird auf die Anlage D der Beschlussvorlage verwiesen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht zusammengefasst. Die Planaufstellung wurde aus Umweltgesichtspunkten betrachtet und es wurde festgestellt, dass sich die umweltrelevanten Beeinträchtigungen für die betrachteten Schutzgüter und deren Wechselwirkungen auf wenige Aspekte beschränken. Für das Schutzgut Mensch und Gesundheit wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Als Ergebnis hieraus kann festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung von bestimmten Schallschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden und somit ein gesundes Wohnen in der Nachbarschaft auch weiterhin gewährleistet ist.

Für die übrigen Schutzgüter gemäß BauGB werden aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die im Umweltbericht beschriebenen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen erwartet, da es sich um eine bereits intensiv genutzte Fläche in einem innerstädtischen Bereich handelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können keine Ein-

griffe abgeleitet werden, die über das bereits planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehen. Für die genauen Inhalte wird dazu ergänzend auf die Anlage D verwiesen.

In einem Bebauungsplanverfahren, zu dem parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, kann die Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch für das übergeordnete Planungsverfahren Verwendung finden ("Abschichtung"). In diesem Zusammenhang ist mit Blick auf die 250. Änderung des Flächennutzungsplanes („Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“) auf die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ zu verweisen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A	<p>250. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Oldentruper Kreuz“</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung ▪ Begründung <p>Planungsstand: Vorentwurf Dezember 2018</p>
B	<p>Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersichtsplan (ohne Maßstab) • Bestandsplan (ohne Maßstab) • Gestaltungsplan (ohne Maßstab) • Nutzungsplan (ohne Maßstab) • Angabe der Rechtsgrundlagen • Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise <p>Planungsstand: Vorentwurf Dezember 2018</p>
C	<p>Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung <p>Planungsstand: Vorentwurf Dezember 2018</p>
D	<p>Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ / 250. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umweltbericht (Teil B der Begründung) <p>Planungsstand: Vorentwurf Dezember 2018</p>