

Amt, Datum, Telefon

600.51 Bauamt, 17.09.2019, 51 - 3223

600.31 Bauamt, 17.09.2019, 51 - 3214

Drucksachen-Nr.

9362/2014-2020

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	28.11.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	03.12.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O16 "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

Entwurfsbeschlüsse

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung, 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Drucks.-Nr. 7790/2014-2020 BV Heepen 24.01.2019 ö, StEA 29.01.2019 ö

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/O16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ für das Gebiet westlich der Potsdamer Straße, nördlich der Oldentruper Straße wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Gleichzeitig wird die 250. Flächennutzungsplanänderung „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel am Oldentruper Kreuz" im Parallelverfahren laut Änderungsplan und Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes sind mit Text und Begründungen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

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 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:

zu 1/2.

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 angepasst und ergänzt, die Begründung, der Umweltbericht sowie die FNP-Unterlagen wurden fortgeschrieben. Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind hierbei soweit möglich bzw. erforderlich in die Planunterlagen eingeflossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die während des Unterrichtungs- und Erörterungstermins gestellten Verständnisfragen konnten bereits im Rahmen der Veranstaltung beantwortet werden.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB hat die Untere Naturschutzbehörde die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sowie die Aufnahme eines Hinweises angeregt. Darüber hinaus haben Versorgungsträger auf ihren Leitungsbestand hingewiesen und um entsprechende Berücksichtigung in der Planung sowie der Umsetzung gebeten. Die Bezirksregierung Detmold hat auf die erforderliche landesplanerische Anfrage verwiesen. Die IHK stützt sich in Ihrer Stellungnahme auf die Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche und erwartet aufgrund der Ergebnisse voraussichtlich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen im Umfeld.

Wesentliche Anregungen und Hinweise der städtischen Fachämter erfolgten unter anderem zu Belangen der Grünplanung, Lärmschutz, Energieeffizienz, Stadtklima, Kampfmittelbelastung, Löschwasserversorgung, zum aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Bauordnung sowie Schmutz- und Niederschlagswasser. Die Ergebnisse aus diesem frühzeitigen Verfahrensschritt wurden in Abwägung der unterschiedlichen fachlichen Belange in die Planunterlagen eingearbeitet.

Anhaltspunkte die gegen eine Fortführung des Planverfahrens sprechen könnten, haben sich insgesamt nicht ergeben. Im Ergebnis wird nun vorgeschlagen, den Bebauungsplan als Entwurf zu beschließen.

zu 3/4.

Der nächste Schritt im Planverfahren ist die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/O16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ soll daher mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Es liegen bislang keine Anhaltspunkte vor, dass die Frist von einem Monat bzw. mindestens 30 Tagen für die Offenlage gemäß § 3 (2) S.1 BauGB aus wichtigem Grund zu verlängern wäre. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Entwurfes erfolgen.

Baulandstrategie

Der Rat der Stadt hat am 06.06.2019 den Grundsatzbeschluss (Drucksachennummer: 8656/2014-2020) gefasst, dass zur Entwicklung von Bauland künftig die Baulandstrategie anzuwenden ist. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurde bereits im Januar 2019 vor dem Grundsatzbeschluss zur Baulandstrategie formell eingeleitet. Im Übrigen handelt es sich hier im Wesentlichen um die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarkts, neues Bauland für Wohnbau- oder Gewerbebezüge wird nicht entwickelt.

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 anpassen, um den Markt attraktiver zu gestalten und den Standort im Stadtteil langfristig zu sichern. Die hierfür erforderliche Modernisierung kann nicht im vorhandenen baulichen Bestand mit etwa 1.000 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Konkret geplant ist die Erweiterung der Verkaufsfläche auf künftig 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.

Städtebauliche Grundlage der angestrebten Bauleitplanung ist das vom Rat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld (Junker und Kruse, Dortmund, Juli 2019), welches gemäß § 1 (6) Ziffer 11 BauGB als Ergebnis eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gilt und bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist der Standort des Vorhabens aufgrund seiner Standortgemeinschaft mit weiteren Anbietern und mit einer Verkaufsfläche ab 5.000 m² als Sonderstandort eingeordnet worden (Sonderstandort Oldentruper Kreuz). Unter anderem wird danach die Möglichkeit eröffnet, dass Entwicklungen und Umstrukturierungen bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung des Zentrumschutzes und des Ausschlusses von negativen Auswirkungen auf die Bielefelder Versorgungsstruktur im Einzelfall möglich sind. Eine gutachterliche Betrachtung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung von 1.000 m² auf 1.350 m² ergab (Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in Bielefeld-Oldentrup, BBE Münster, Januar 2017), dass keine negativen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Der hier bereits vorhandene Lebensmitteldiscounter unterstützt aufgrund der im Umfeld vorhandenen Wohngebiete die Nahversorgung im Umfeld der Oldentruper Straße / Potsdamer Straße und ist für viele Bürgerinnen und Bürger gut erreichbar, so dass sie sich auch fußläufig versorgen können. Die geplante Erweiterung ist in der Gesamtschau städtebaulich sinnvoll und daher positiv zu bewerten.

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

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.

Bzgl. des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 04.03.2019 zu den Vorgaben für den großflächigen Einzelhandel wird für diesen Planungsfall folgende Beurteilung vorgenommen:

<p>Großflächiger Einzelhandel soll grundsätzlich mehrstöckig erfolgen</p>	<p>Die Möglichkeit, innerhalb des SO-1-Gebietes (großflächiger Einzelhandel) zusätzlich zu dem festgesetzten SO-2-Gebiet eine Mehrgeschossigkeit (max. 3 Vollgeschosse) vorzusehen, ist im Rahmen der Planaufstellung konzeptionell diskutiert worden.</p> <p>Die nördlich an das Gebäude des Marktes bzw. an das Grundstück heranreichenden Wohngrundstücke würden bei einer Wanderhöhung in Folge einer Geschosserhöhung hier deutlich mehr verschattet werden, als dieses heute und nach der vorliegenden Gebäudeplanung der Fall wäre. Zudem dürfte sich die Erhöhung des Gebäudes bzw. der Wand an dieser Stelle zudem als erdrückende Wirkung für die Nachbargrundstücke darstellen. Die bislang verfolgte Planung versucht bewusst, hier keinen Konflikt in dieser Sache entstehen zu lassen.</p> <p>Aufgrund der Lärmbelastung aus den umgebenden Verkehrswegen (Potsdamer Straße/Oldentruper Straße) stellt sich in Verbindung mit der Stellplatzanlage des Sondergebietes ein für eine Wohnnutzung nicht befriedigend zu lösender Lärmkonflikt bei einer Wohnnutzung im Obergeschoss des Marktgebäudes im SO-1-Gebiet ein. Die Lärmbelastung hat bereits zum Ausschluss von Wohnnutzung im SO-2-Gebiet geführt.</p>
---	---

	Alternative Nutzungen (Büro- / Praxisnutzung) zeigen sich an dem Standort heute bereits als schwer vermarktbar dar. Dieses zeigt sich an den Leerständen des Geschäftsgebäudes im SO-2-Gebiet.
Parkplätze sind nach Möglichkeit unter oder über dem Verkaufsareal zu errichten, statt daneben oder im Umfeld	Die Errichtung von Stellplätzen oberhalb des Marktgebäudes scheidet ebenfalls aus Gründen des Immissionsschutzes in Richtung nördlich angrenzender Wohnbebauung aus. Die Errichtung von Stellplätzen unterhalb des Verkaufsraumes in einem erdgeschossigen Garagengeschoss lässt sich aus Betreiber-sicht bei dem geplanten und standardisierten Markttyp überhaupt nur mittels aufwendiger Aufzüge realisieren, unabhängig von dem Kundenanspruch, den Stellplatz und den Verkaufsraum ebenerdig (wie an dem Standort gewohnt) weiterhin vorzufinden. Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei der Planung im Wesentlichen um die Ertüchtigung eines bestehenden Standortes handelt. Es wird zwar eine Neubebauung beabsichtigt, diese erfolgt aber (abgesehen von der flächenhaften Erweiterung nach Westen) ausschließlich im Bereich des Bestandsgebäudes. Es wird also ein Bestandsersatz geplant, keine gänzlich neue Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Dabei sind die Bedingungen der äußeren Erschließung, die Anknüpfungspunkte an die umgebenden Verkehrsflächen ebenso zu berücksichtigen, wie die innerhalb des Gebietes bzw. des Baugrundstückes zur Verfügung stehende Fläche.
Die Standorte sollen für Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar sein.	Die Ansprüche an einen nachhaltigen Standort des großflächigen Einzelhandels können an diesem Standort erreicht werden: <ul style="list-style-type: none"> • Gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Fahrradfahrer, • Unmittelbare Nähe zu ÖPNV-Haltestelle
Eine Nutzung der Dächer durch Solar- und Photovoltaik ist anzustreben.	Im SO1 soll eine Photovoltaikanlage auf dem Dach umgesetzt werden. Dazu wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss eine vertragliche Regelung getroffen. Eine verpflichtende Festsetzung soll im Bebauungsplan daher nicht erfolgen.

Umweltbelange

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ und die 250. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen.

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 Eingriffe abgeleitet werden, die über das bereits planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehen. Für die genauen Inhalte wird dazu ergänzend auf die Anlage E 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 („Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“) auf die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. III/O16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ zu verweisen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes ist ein „Fachbeitrag Artenschutz“ (Planungsbüro Lauterbach, Hameln, Juli 2019) erstellt worden aus dem artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen abgeleitet und festgesetzt worden sind.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A**Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“**

- Bebauungsplan Vorentwurf (Gestaltungsplan und Nutzungsplan)
- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Fachdienststellen

Planungsstand: Entwurf September 2019

B**250. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“**

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

Planungsstand: Entwurf September 2019

C**Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“**

- **Übersichtsplan** (ohne Maßstab)
- **Bestandsplan** (ohne Maßstab)
- **Gestaltungsplan** (ohne Maßstab)
- **Nutzungsplan** (ohne Maßstab)
- **Angabe der Rechtsgrundlagen**
- **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise**

Planungsstand: Entwurf September 2019

D**Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“**

- **Begründung**

Planungsstand: Entwurf September 2019

E**Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“**

- **Umweltbericht**

Planungsstand: Entwurf September 2019