

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	19.03.2020	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	24.03.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ für das Gebiet südöstlich der Bahntrasse und westlich der Stadtheider Straße im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB</p> <p>- Stadtbezirk Mitte -</p> <p>- Aufstellungsbeschluss</p> <p>- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte</p>	
Betroffene Produktgruppe	
11 09 02 Teilräumliche Planung	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen	
Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan	
Keine	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)	
Keine Hinweis: Bei der Umsetzung der Planung werden keine Wohneinheiten entstehen.	
Beschlussvorschlag:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ für das Gebiet südöstlich der Bahntrasse und westlich der Stadtheider Straße ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Vorentwurf des Nutzungsplanes eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich. 2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden. 	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

3. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gem. § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten verbunden sind, vollständig zu tragen. Die Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde bereits abgeschlossen.

Baulandstrategie

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020) fällt die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Bielefelder Baulandstrategie, da bereits jetzt grundsätzlich Baurecht durch zwei verbindliche Bebauungspläne besteht und sich die Art der baulichen Nutzung im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht nicht ändert.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Die planerische Absicht der Neuaufstellung des Bebauungsplanes besteht darin, die Verlegung und Erweiterung eines vorhandenen Lebensmitteleinzelhandels planungsrechtlich zu steuern, um insbesondere eine Anpassung an die Ziele und Grundsätze des Bielefelder Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorzunehmen. Des Weiteren soll die südwestlich angrenzende gewerbliche Nutzung langfristig gesichert werden und durch neue Erweiterungsmöglichkeiten eine Nachverdichtung erfahren. Im Rahmen der Planung kann die neugewonnene optische Freistellung des nahegelegenen Baudenkmals Ringlokschuppen dauerhaft gesichert werden.

Da die Festsetzungen der momentan rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. III/3/85.00 „Ringlokschuppen“ und Nr. III/3/26.00 (Gebiet zwischen der Stadtheider Str., Herforder Str., Hallenstr., Eckendorfer Str., An der Pottenau, Bundesbahngelände) der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ erforderlich.

zu 2.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn

- innerhalb des Geltungsbereiches wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt,
- im Plangebiet sollen keine Vorhaben zugelassen werden, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten,
- es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu 3.

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Anlage B) durchzuführen und die weiteren Abwägungsmaterialien für das Planverfahren zu sammeln. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll trotz des beschleunigten Verfahrens aufgrund des zu erwartenden Interesses durchgeführt werden.

zu 4.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ zu beschließen und den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Die geplante Verlegung und Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandels wird zum Anlass genommen, die Zulässigkeit des Einzelhandels am Standort qualifiziert zu steuern und die Vorgaben entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Bielefelder Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes anzupassen. Gegenwärtig bestehen am Standort durch den vorhandenen Lebensmitteleinzelhandel sowie der erteilten Baugenehmigung für einen Sonderposten- / Aktionsverkauf auf dem durch das Unternehmen erworbenen Nachbargrundstück eines ehemaligen Autohauses Baurechte für insgesamt ca. 1.740 m² Verkaufsfläche. Nunmehr beabsichtigt das Einzelhandelsunternehmen aus betriebswirtschaftlichen Gründen, den bestehenden Lebensmittelmarkt sowie Teile der Gebäude des ehemaligen Autohauses abzureißen. Anschließend soll auf dem südlich angrenzenden Grundstück ein Gebäude zur Einzelhandelsnutzung neu errichtet werden. Das Vorhaben begründet sich insbesondere in gestiegenen Ansprüchen an eine attraktive Warenpräsentation und großzügigere Gangbreiten zur Vereinfachung von logistischen Betriebsabläufen des Einzelhandelsbetriebes. Das Grundstück des derzeitigen Lebensmitteleinzelhandels kann künftig als Erweiterung des Parkplatzes für Kunden und Besucher des Einzelhandels sowie des Lokschuppens genutzt werden. Die im südwestlichen Bereich des Plangebietes angrenzende gewerbliche Nutzung soll langfristig gesichert werden und Erweiterungsmöglichkeiten in Form von einem zweiten zulässigen Vollgeschoss erhalten.

Das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Fortschreibung 2019, definiert den gefragten Bereich Eckendorfer Str. / Herforder Str. als Standortbereich, in dem Einzelhandel in unterschiedlicher Form gesteuert werden soll. Dabei sind Umstrukturierungen unter besonderer Berücksichtigung des Zentrumschutzes und des Ausschlusses negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Bielefelder Versorgungsstruktur im Einzelfall möglich. Vor diesem

Hintergrund soll bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche des ansässigen Lebensmitteleinzelhandels vorgenommen werden. Demgemäß wird ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1380 m² zugelassen. Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Rand- und Nebensortimente im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig. In der Summe reduziert sich durch die planungsrechtliche Steuerung die insgesamt zulässige Verkaufsfläche gegenüber dem genehmigten Bestand um ca. 360 m².

Des Weiteren wird die planungsrechtliche Steuerung dazu genutzt, das angrenzende Baudenkmal „Ringlokschuppen“ optisch zum öffentlichen Straßenraum freizulegen und dauerhaft von einer Bebauung freizuhalten. In der Folge werden auch die Höhen der im Plangebiet befindlichen Gebäude reguliert.

Die Festsetzungen der momentan rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. III/3/85.00 „Ringlokschuppen“ und Nr. III/3/26.00 (Gebiet zwischen der Stadtheider Str., Herforder Str., Hallenstr., Eckendorfer Str., An der Pottenau, Bundesbahngelände) stehen der angestrebten Erweiterung, Modernisierung und Steuerung der Plangebietsflächen entgegen. Zudem ist der Einzelhandel auf den südwestlich befindlichen Gewerbeflächen bislang ungesteuert. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist deshalb die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ erforderlich.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels, einer Stellplatzanlage sowie einer gewerblich genutzten Fläche vor. Im Zuge der Neuplanung des Lebensmitteleinzelhandels sollen Teile der vorhandenen gewerblichen Hallen abgerissen werden, die bislang von einem Autohaus und durch eine Kfz-Werkstatt genutzt wurden. Lediglich die Halle im südwestlichen Bereich des Plangebietes soll erhalten bleiben und weiteres Entwicklungspotenzial für gewerbliche Nutzungen bieten. Die notwendigen Stellplätze des Gewerbes und des Einzelhandels sollen auf einer Stellplatzanlage nördlich des neuen Gebäudes errichtet werden. Durch die Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage in Richtung Süden entstehen zusätzliche Stellplätze, die sowohl der Nutzung des Discounters als auch dem Veranstaltungsort Lokschuppen während der Veranstaltungszeiten dienen. Mit Hilfe einer Schranke können zukünftig die dem Lokschuppen zugehörigen Stellplätze separiert werden, wodurch der Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels und Veranstaltungen im Lokschuppen gleichzeitig erfolgen können. Technische Anlagen und die Lieferzone sollen sich westlich des neuen Gebäudes befinden und werden somit im Sinne der Stadtgestaltung an der dem öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseite untergebracht. Die Erschließung des Plangebietes wird weiterhin aus östlicher Richtung über zwei Ein- und Ausfahrten an der Stadtheider Straße erfolgen. Der Ein- und Ausgang des Lebensmitteleinzelhandels wird dabei zum öffentlichen Raum ausgerichtet.

Der Neubau des Lebensmitteleinzelhandels und die damit einhergehende Versetzung des Gebäudes bezwecken eine bessere Sichtweise auf das Baudenkmal Ringlokschuppen. Das Denkmal wird durch die baulichen Veränderungen zum öffentlichen Raum bzw. Straßenraum freigestellt.

Insgesamt ist das Plangebiet für den Fuß- und Radverkehr sowohl über die Wegeverbindungen an der Stadtheider Straße als auch über die sich in ca. 200 m entfernten Stadtbahnhaltestellen der Linie 2 gut angebunden. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sowie als Beitrag zum Klimaschutz sind Stellplätze für Elektrofahrzeuge im Planungsgebiet vorgesehen. Weiterhin ist zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation und zur thermischen Entlastung im südöstlichen Bereich an der Stadtheider Straße eine begrünte Freifläche geplant.

Leitlinien für Projekte des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels

Am 29.10.2019 hat der Stadtentwicklungsausschuss Leitlinien für die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel beschlossen (vgl. Drucksachen-Nr. 9222/2014-2020).

- Den Maßnahmen zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden wird dahingehend Rechnung getragen, dass das Vorhaben auf bereits fast vollständig versiegelten Flächen realisiert werden soll. Der Lebensmitteleinzelhandel ist im Bestand bereits vorhanden.
- Die Unterbringung von weiteren Nutzungen wie Wohnen, Büros und sonstiges nicht störendes Gewerbe sowie öffentliche Einrichtungen ist bei dem Vorhaben berücksichtigt worden. Die Verträglichkeit dieser Nutzungen steht am konkreten Standort den bereits vorhandenen Lärmbelastungen durch die nahegelegene Bahntrasse, den Veranstaltungsort Ringlokschuppen, die bereits vorhandenen umliegenden Gewerbebetriebe (bestehendes Planungsrecht im Umfeld) und dem Straßenverkehrslärm der angrenzenden Stadtheider Straße entgegen. Zudem würde die Aufstockung des Einzelhandelsbetriebes die neugewonnene optische Freistellung des Baudenkmales Ringlokschuppen mindern.
Insgesamt sind die Störungen und Konflikte für Anwohner im selben Gebäude aufgrund der genannten Lärmbelastungen des Umfelds im Plangebiet zu groß. Eine gewerbliche Nutzung soll auf der Fläche, die im Südwesten an den Neubau angrenzt, möglich sein und durch neue Erweiterungsmöglichkeiten intensiviert werden können.
- Die Stellplatzanlage soll der Unterbringung des ruhenden Verkehrs von den Besuchern des Einzelhandelbetriebes und der angrenzenden Gewerbenutzung dienen. Zusätzlich besteht in den Abendstunden ab 20 Uhr eine Stellplatzbaulast über 94 Stellplätze für den Veranstaltungsort Ringlokschuppen. Gegenwärtig ist aufgrund der doppelten Belegung eine Ausdehnung der Öffnungszeiten des Lebensmitteleinzelhandelbetriebes nicht möglich. Mit Hilfe einer Schranke können zukünftig die dem Lokschuppen zugehörigen Stellplätze separiert werden, wodurch der Betrieb des Discounters und Veranstaltungen im Lokschuppen gleichzeitig erfolgen können. Die Stellplatzanlage soll mit Behinderten-, Familien-, Frauenparkplätzen sowie Stellplätzen mit E-Ladesäulen und Fahrradstellplätzen ausgestattet werden. Zudem soll die Stellplatzanlage ebenerdig und nordwestlich des Neubaus angeordnet werden, sodass diese keine Barriere zwischen dem öffentlichen Raum und dem Eingang des Lebensmitteleinzelhandels darstellen wird. Aus Gründen des Mikroklimas und zur thermischen Entlastung wird die Leitlinie „Je zehn Stellplätze ein großkroniger Baum“ für das Plangebiet deutlich verschärft: Je vier Stellplätze gilt es künftig einen großkronigen Baum anzupflanzen. Durch die intensive Begrünung soll dem bestehenden hohen Versiegelungsgrad des Plangebietes und der Umgebung entgegengewirkt werden.
- Die Dachflächen des Lebensmitteleinzelhandels sollen mit Photovoltaik- bzw. Solaranlagen ausgestattet werden.
- Die technischen Anlagen sowie die Lieferzone des Einzelhandelbetriebes werden aus stadtgestalterischen Gründen westlich des neuen Gebäudes und damit an der dem öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseite angeordnet. Der Eingang des neuen Lebensmitteleinzelhandels wird sich zu dem öffentlichen Raum bzw. zur Stadtheider Straße orientieren.

Umweltprüfung

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten.

Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Fall abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01
„Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“****Bebauungsplan -Vorentwurf-**

- Übersichtsplan
- Gestaltungsplan, Nutzungsplan Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

(Planungsstand: Februar 2020)

B**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01
„Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“****Allgemeine Ziele und Zwecke -Vorentwurf-**

(Planungsstand: Februar 2020)