

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	27.08.2020	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2020	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	03.09.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
<p>3. Änderung „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ für das Gebiet westlich der Wohnbebauung am Menkebach, nordöstlich der gewerblichen Nutzungen zwischen Gildemeisterstraße und der Straße „Am Beckhof“ und südöstlich der Gildemeisterstraße.</p> <p>- Stadtbezirk Sennestadt – Beschluss über Stellungnahmen Satzungsbeschluss</p>	
Betroffene Produktgruppe	
11 09 02 Teilräumliche Planung	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen	
Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan	
keine	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)	
Aufstellungsbeschluss:	Bezirksvertretung Sennestadt, 28.02.2019, TOP Ö 7 StEA, 04.03.2019, TOP Ö 23.1; Drucks.-Nr.: 7808/2014-2020
Entwurfsbeschluss	Bezirksvertretung Sennestadt, 28.11.2019, TOP Ö 12 StEA, 03.12.2019, TOP Ö 25.2, Drucks.-Nr. 9496/2014-2020
Beschlussvorschlag:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß Anlage A1 wird gebilligt. 2. Den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ werden gemäß der Anlage A2 Pkt. 2 <ul style="list-style-type: none"> – berücksichtigt (lfd. Nr. 1.4a), – zur Kenntnis genommen (lfd. Nrn. 2.7a, 2.7b, 2.10, 2.12a, 2.12b, 2.12c, 2.17a, 2.17b, 1.4b, 1.16). 	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes werden gemäß **Anlage A2 Pkt. 3** beschlossen.
4. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ für das Gebiet westlich der Wohnbebauung am Menkebach, nordöstlich der gewerblichen Nutzungen zwischen Gildemeisterstraße und der Straße „Am Beckhof“ und südöstlich der Gildemeisterstraße wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung ist gemäß § 10 (3) BauGB bereitzuhalten.

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 abgeschlossen.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.03.2019, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Sennestadt am 28.02.2019, den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/St 35 sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 3 (1) BauGB vom 29.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld, im Bezirksamt Sennestadt sowie online unter www.bielefeld.de (Rubrik „Planen, Bauen und Wohnen“) eingesehen werden.

Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 07.05.2019 im Bürgertreff Sennestadthaus statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 03.04.2019 bis zum 17.05.2019.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sind in der **Anlage A1** der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus den Beteiligungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet. Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Zum Entwurf wurden weiterhin Fachgutachten (Auswirkungsanalyse Lebensmitteldiscountmarkt, Schallimmissionsprognose, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) erstellt, die dem Umweltbericht sowie der Entwurfserstellung zugrunde gelegt wurden.

zu 2.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Sennestadt am 28.11.2019 den Entwurfsbeschluss gefasst.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat in der Zeit vom 28.02.2020 bis 18.03.2020 und - aufgrund der coronabedingten Unterbrechung (Schließung der Verwaltungsgebäude) - in der Zeit vom 25.05.2020 bis 08.06.2020 öffentlich ausgelegen. Während der Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen (s **Anlage A2 Pkt. 1**).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.02.2020 bis einschließlich 31.03.2020. Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB sind abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgetragen worden. Die wesentlichen Inhalte dieser Stellungnahmen sind zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung der **Anlage A2 Pkt. 2** zur Beschlussvorlage zu entnehmen.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen zu der Raumwärmeversorgung (Stadtwerke Bielefeld GmbH) sowie zu einer textlichen Festsetzung zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Untere Natur-schutzbehörde).

zu 3.

Die von der Verwaltung in der **Anlage A2 Pkt. 3** vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ haben überwiegend einen klarstellenden, redaktionellen Charakter. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen.

Im Wesentlichen betreffen diese Änderungen eine Modifizierung der textlichen Festsetzungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie zu Baumpflanzungen im Bereich von Stellplatzanlagen, die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zu Baumpflanzungen, die Ergänzung der textlichen Festsetzung zu freistehenden Werbeanlagen.

Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sowie der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden entsprechend angepasst.

Zu den Änderungen der textlichen Festsetzungen wurden der Grundstückseigentümer und die Investoren, als von der Änderung betroffene Öffentlichkeit, noch gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB beteiligt.

zu 4. und 5.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ mit Text und Begründung als Satzung zu beschließen und den Satzungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Die planerische Absicht der Bebauungsplanänderung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verkaufsflächenerweiterung des dortigen Lebensmitteldiscounters zu schaffen. Die geplante Erweiterung beläuft sich auf ca. 370 m² Verkaufsfläche und soll durch Abriss und Neubau erfolgen. Die gesamte Verkaufsfläche des Discountmarktes würde nach der Erweiterung ca. 1.270 m² betragen. Das Vorhaben entspricht den Zielvorstellungen der Stadt in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung und ist aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll zu erachten. Der Vorhabenstandort an sich leistet als bestehender Betrieb bereits einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen im südlichen Bereich des Bielefelder Stadtbezirkes Sennestadt. Bei einem Wegfall der Betriebsstätte entstünde für den südlichsten Siedlungsbereich des Bezirkes eine Versorgungslücke.

Da die Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption des Vorhabens unterscheidet sich nicht wesentlich vom bestehenden Discountmarkt. Das Hauptgebäude ist, wie im Bestand, auf der südlichen Hälfte des Flurstücks 3625 vorgesehen. Gemäß Vorhabenplanung ist die ebenerdige Stellplatzanlage nach wie vor dem Baukörper vorgelagert, die Stellplätze sind dabei in umfahrbaren Reihen angeordnet. Die Warenanlieferung soll weiterhin an der südlichen Seite des Baukörpers erfolgen.

Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung vorliegt. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter wurden dabei im Bebauungsplanverfahren ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen. Die Umweltprüfung hatte zum Ergebnis, dass von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 keine relevanten Wirkungen ausgehen und für kein Schutzgut erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der Geltungsbereich der 3. Änderung als Sonderbaufläche für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel dargestellt. Eine Änderung des FNP und ein damit einhergehendes landesplanerisches Genehmigungsverfahren gemäß § 34 LPlG NRW ist somit nicht notwendig. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 35 ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelbar. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der vorliegenden Planung in dieser Hinsicht nicht beeinträchtigt.

Kaschel
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A1

3. Änderung „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

Stand: Entwurf, September 2019

A2

3. Änderung „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Übersicht: redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

Stand: Satzung, Juli 2020

B

3. Änderung „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“

- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Stand: Satzung; Juli 2020

C

3. Änderung „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“

- Begründung

Stand: Satzung, Juli 2020

D**3. Änderung „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“**

- **Umweltbericht**

Stand: Satzung, Juli 2020

E**3. Änderung „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“**

- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Stand: August 2019

F**3. Änderung „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“**

- **Auswirkungsanalyse Lebensmitteldiscountmarkt**

Stand: September 2018

G**3. Änderung „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“**

- **Schallimmissionsprognose**

Stand: September 2019