Anlage

B

248. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

„Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

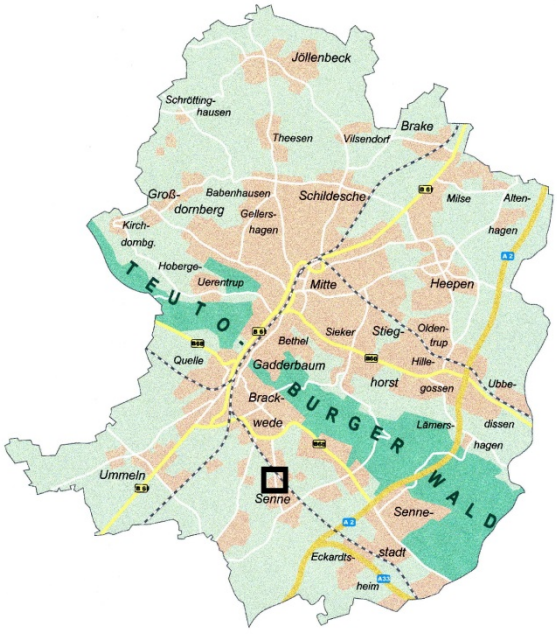
Planungsstand: Abschließender Beschluss (August 2021)

Stadt Bielefeld

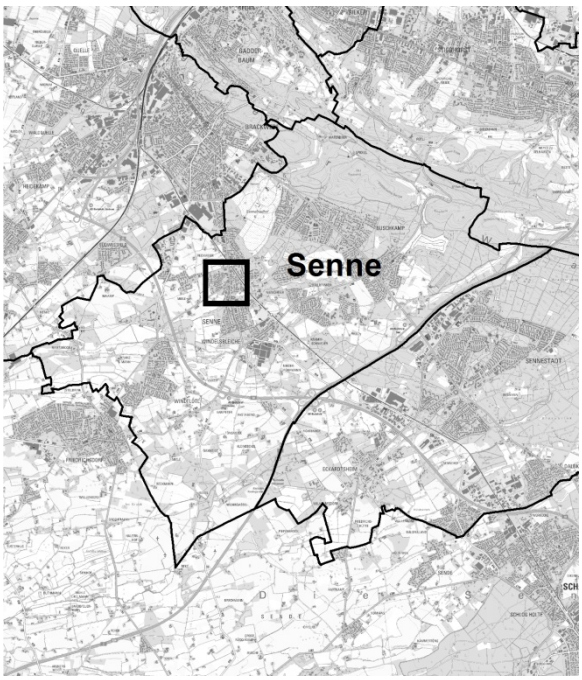
Stadtbezirk Senne

248. Flächennutzungsplan- Änderung
„Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“

Abschließender Beschluss



LAGE IM STADTGEBIET



LAGE IM STADTBEZIRK

Bauamt, 600.31

Begründung zur 248. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt im Kreuzungsbereich Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße auf dem Grundstück Windelsbleicher Straße 210-214 auf einer Fläche von ca. 1 ha die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums. Dafür ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die die Darstellung einer „Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel“ zum Gegenstand hat. Sie soll als 248. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden. Parallel hierzu erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“, „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“.

Planungsanlass und Planungsziel

Der bisherige zentrale Versorgungsbereich Windelsbleicher Straße wurde seiner Versorgungsfunktion im Stadtbezirk Senne nicht ausreichend gerecht. Innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches waren Entwicklungen, insbesondere in Form von Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen strukturprägender Lebensmittelmärkte, aufgrund fehlender Potenzialflächen nur sehr eingeschränkt möglich. Im Rahmen der zwischenzeitlich vom Rat beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bielefeld wurde deshalb in Hinblick auf die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und auf Perspektiven zur Stärkung der Nahversorgung im Stadtbezirk eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Windelsbleicher Straße nach Norden bis zum bestehenden Standort des Lebensmitteldiscounters am Breipohls Hof vorgenommen.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ dient damit der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung im Stadtbezirk Senne. Das Vorhabengrundstück liegt damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Windelsbleicher Straße und ist städtebaulich integriert. Der Standort ist von umliegenden Wohngebieten und vom ÖPNV-Haltepunkt Senne fußläufig gut erreichbar. Die Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld ist daher gegeben.

Im Rahmen der ursprünglich vorgesehenen Satzungsfassung der 1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße“ des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ wurde von den politischen Gremien auf Grundlage der vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen Leitlinien für den großflächigen Einzelhandel (Drucksachen Nr. 9222/2014-2020) die Forderung nach der Integration von Wohnnutzungen in die Planung erhoben. Dieser Forderung wird mit der nunmehr vorliegenden Satzungsfassung der 1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße“ des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ entsprochen. Im Obergeschoss des geplanten Lebensmittelmarktes sollen nunmehr Wohnungen mit insgesamt etwa 600 m² Wohnfläche entstehen. Eine geänderte Darstellung oder Zweckbestimmung der Sonderbaufläche im FNP ist damit nicht verbunden, da der FNP die Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellt.

Entwicklung aus dem Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Sowohl im Süden, Osten, Norden und Westen schließen sich weitere ASB-Flächen an. Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Bei der Bauleitplanung ist der LEP NRW zu beachten, der Ziele der Raumordnung enthält. Diese sind gemäß § 3 (1) Ziffer 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten Festlegungen. Es handelt sich somit um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind:

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).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des

§ 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*

- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*

- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

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.

6.5-5 Ziel *Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente*

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-10 Ziel *Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des*

§ 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des

§ 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.

Insbesondere folgende Ziele und Grundsätze sind im Rahmen der Planung zu beachten:

- Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) beinhalten die Flächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen. Auch siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen sind Bestandteil des ASB (Ziel 1 Kap. 2).
- Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO sind grundsätzlich auf den Siedlungsflächen des ASB zu entwickeln (Ziel 1 Kap. 7).
- Neuplanungen, Erweiterungen und Umstrukturierungen von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 (3) BauNVO dürfen die vorhandenen Versorgungsfunktionen sowie die absehbaren Entwicklungsmöglichkeiten der eigenen und der benachbarten Zentren der Region nicht beeinträchtigen oder verhindern.
- Bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gem. § 11 (3) BauNVO ist es Aufgabe der Gemeinde darauf hinzuwirken, dass diese in Größenordnung und Standort den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen. Die Größe der Verkaufsfläche ist so zu begrenzen, dass der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreitet. (Ziel 4 Kap. 7).

Die Planung ist grundsätzlich mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung in Übereinstimmung zu bringen. Die oben genannten Ziele werden bei der vorliegenden Bauleitplanung erfüllt. Damit wird die Bauleitplanung mit dem Ziel der Entwicklung einer Sonderbaufläche bzw. eines Sondergebietes zum Zwecke eines großflächigen Einzelhandels als an die Ziele der Raumordnung angepasst betrachtet. Die Landesplanerische Zustimmung ist mit Schreiben vom 25.02.2020 erfolgt.

Regionalplan-Entwurf 2020

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er liegt derzeit als Entwurf (Stand Erarbeitungsbeschluss 05.10.2020) vor, und gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentschei¬dungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebiets unverändert als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt werden und bestätigt damit das Ziel des noch rechtswirksamen Regionalplans. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raum¬ordnung wäre somit auch künftig gegeben. Weitere geänderte regionalplanerische Zielvor¬gaben, die im vorliegenden Planungsfall zu berücksichtigen wären, enthält der Regionalplan-Entwurf nicht.

Verkehrliche Anbindung

In unmittelbarer Nachbarschaft des geplanten Einzelhandelsstandortes liegt ein Haltepunkt der Regionalbahnstrecke Bielefeld-Paderborn, der im 30-Minuten-Takt bedient wird.

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 einer Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel 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 Art der Bodennutzung	**bisher**	**künftig**
“Gemischte Baufläche“	0,6 ha	---
„Wohnbaufläche“	0,4 ha	---
„Sonderbaufläche“	---	1,0 ha
Gesamt	**1,0 ha**	**1,0 ha**

Umweltbelange und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2 a BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, 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 dargelegt 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 wird auf die Umweltprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“, „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“.“ verwiesen. Über das B-Planverfahren hinausgehende Ausführungen sind im Umweltbericht für die Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Eine gesonderte Artenschutzprüfung ist im Zuge der 248. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Hinweise

Die 248. 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

248.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof

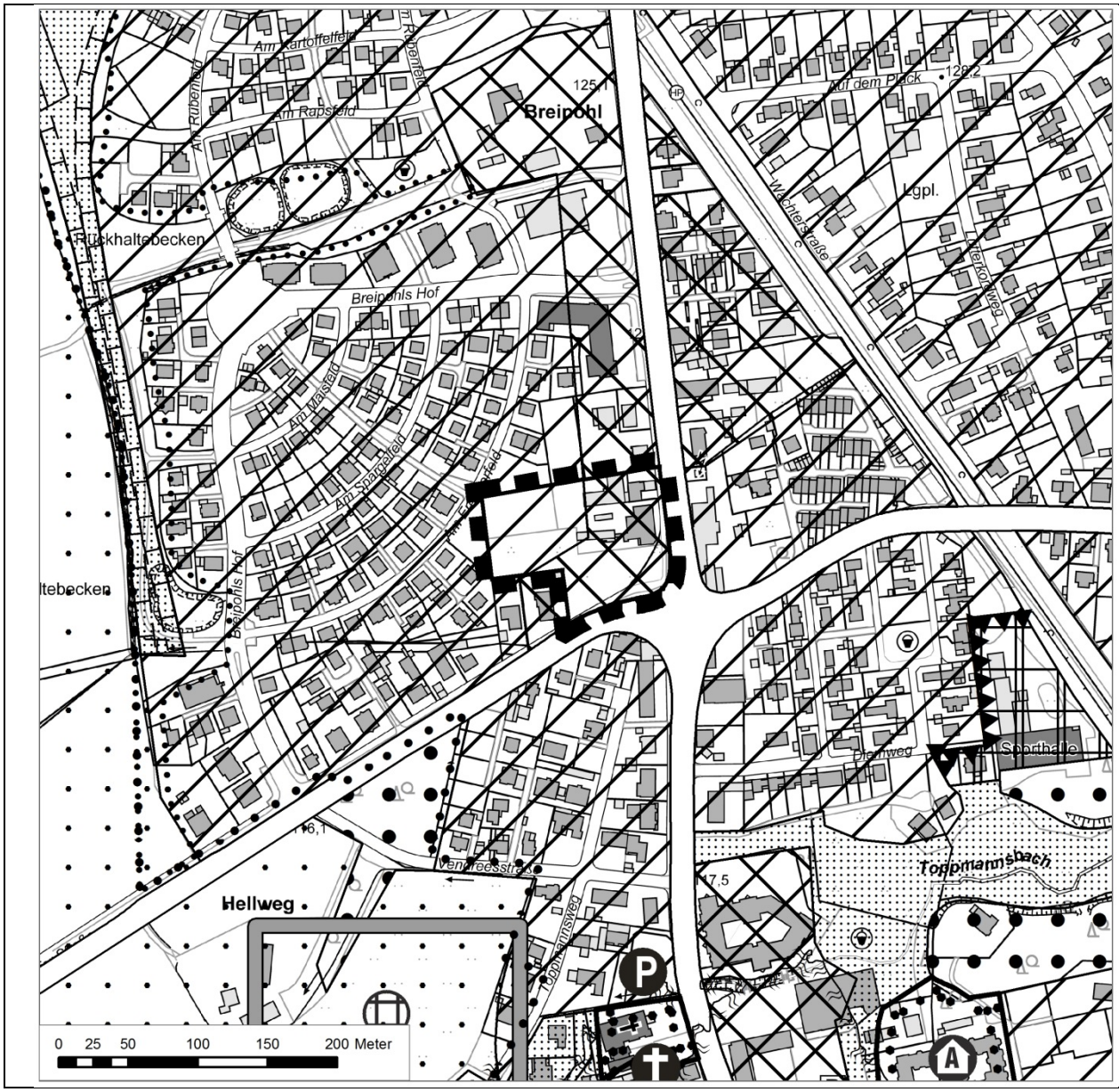
PLANBLATT 1

WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

Geltungsbereich der 248. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

248.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof

PLANBLATT 2

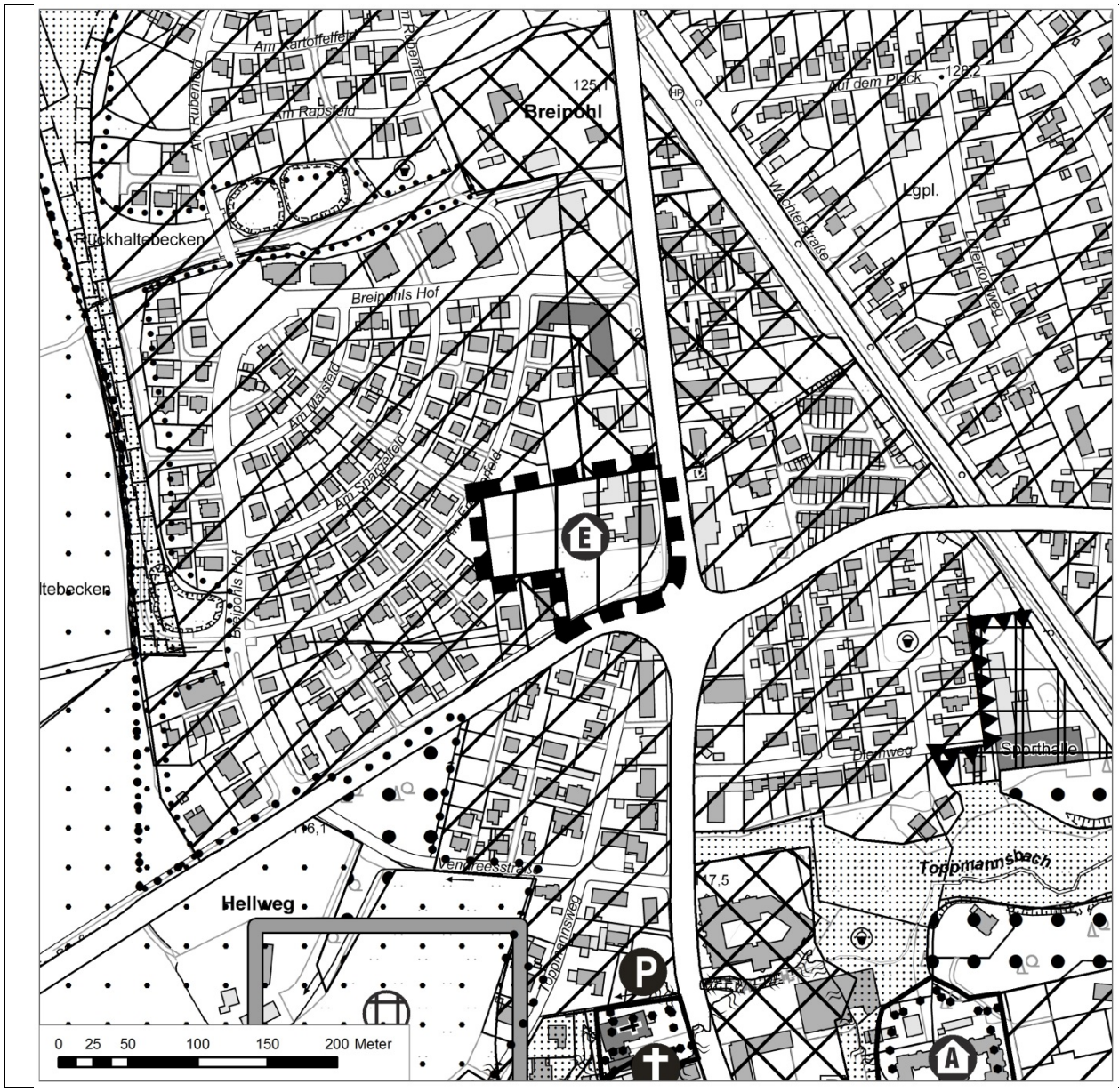
ÄNDERUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

Abschließender Beschluss

Geltungsbereich der 248. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

248.

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

  Abwägung hinsichtlich Nutzungs-beschränkung

  Imissionsschutz beachten
- 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
- Einzeleinrichtungen, 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.

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

- B von Bodelschwingh´sche Stiftungen Bethel
- U Universität
- H Hochschuleinrichtung
- Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke
- D Dienstleistungseinrichtung
- S Sonstiges Sondergebiet
- Konzentrationszone Windenergie
- Verkehrssicherheitszentrum
- W Wochenendhausgebiet
- C Campingplatz
- M Messe, Ausstellung, Beherbergung
- K Wohnen in kulturlandschafts-prägender Hofanlage
- E Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
- L Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
- GH Großflächiger Großhandel
- W Warenhaus
- M Möbelmarkt / Einrichtungshaus
- B Baumarkt
- G Gartencenter
- Post
- V Verwaltung
- Polizei
- F Feuerwehr
- Krankenhaus
- Kindergarten
- Schule
- J Jugendeinrichtung
- FS Fürsorgeeinrichtung
- A Alteneinrichtung
- Kirchliche Einrichtung
- Kulturelle Einrichtung
- Sporthalle
- Hallenbad
- F Freizeiteinrichtung
- Forstamt
- Freibad
- Parkanlage
- naturbelassenes Grün
- Kleingärten
- Friedhof
- G Golfplatz
- Sportanlage
- Landeplatz Windelsbleiche
- P 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