

## Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium                            | Sitzung am | Beratung   |
|------------------------------------|------------|------------|
| <b>Bezirksvertretung Brackwede</b> | 24.03.2022 | öffentlich |
| <b>Stadtentwicklungsausschuss</b>  | 29.03.2022 | öffentlich |

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 17 „Nahversorgungszentrum Ummeln - Gütersloher Straße/Kasseler Straße“ für das Gebiet südlich der Gütersloher Straße und östlich der Kasseler Straße**

**- Stadtbezirk Brackwede -**

### Aufstellungsbeschluss

#### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Die Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

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

Keine

#### Hinweis:

Da die Anzahl neu geschaffener Wohneinheiten derzeit noch nicht absehbar ist, erfolgt die inhaltliche Ausarbeitung zu der Berücksichtigung des Beschlusses der 33%-Quote zum öffentlich geförderten Wohnungsbau im weiteren Verfahren.

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/U 17 „Nahversorgungszentrum Ummeln - Gütersloher Straße/Kasseler Straße“ (für das Gebiet südlich der Gütersloher Straße und östlich der Kasseler Straße) ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die finanziellen Auswirkungen für den Haushalt der Stadt Bielefeld werden im weiteren Verfahren ermittelt.

**Geförderter Wohnungsbau**

Inwieweit die Errichtung von Wohnraum innerhalb des Plangebiets städtebaulich sinnvoll ist, bedarf weitergehender Untersuchungen. Deshalb erfolgt die inhaltliche Ausarbeitung zu der Berücksichtigung des Beschlusses der 33%-Quote zum öffentlich geförderten Wohnungsbau (Drucksachenummer 1894/2020-2025) ggf. im weiteren Verfahren.

**Baulandstrategie**

Das Instrument der Baulandstrategie gemäß dem Grundsatzbeschluss (Drucksachenummer 8656/2014-2020) des Rates zur Bielefelder Baulandstrategie ist in diesem Fall nicht anzuwenden, da es sich hier nicht um die Neuausweisung von Bauflächen handelt, sondern um die Sicherung der städtebaulichen Qualität und einer städtebaulich geregelten Neuordnung in einem Bereich, in dem bereits jetzt überwiegend Baurecht gemäß § 34 BauGB besteht.

**Stadtklimaverträglichkeit:**

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Bielefeld weist für das Plangebiet keinen Sanierungsbedarf aus.

Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

**Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:****zu 1.****Planungsanlass:**

Dem Bauamt liegen Bauanträge für die Errichtung zweier großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf den Grundstücken Gütersloher Straße 299 (eingegangen am 30.12.2021) und Kasseler Straße 1 (eingegangen am 28.12.2021; positiver Vorbescheid hinsichtlich der Großflächigkeit der Verkaufsfläche wurde bereits erteilt) vor. Während auf dem Grundstück Kasseler Straße 1 ein bestehender Lidl-Verbrauchermarkt durch einen Neubau ersetzt werden soll, wird auf dem Grundstück Gütersloher Straße 299 beabsichtigt, die bestehende Nutzung „Sportmühle Ummeln“ aufzugeben, um auf dem freigewordenen Grundstück einen großflächigen Combi-Verbrauchermarkt mit Drogeriemarkt zu errichten.

Für die o. g. Grundstücke wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben auf den Grundstücken beurteilt sich ganz überwiegend nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Südlich und östlich angrenzend an die Bestandsbebauung auf dem Grundstück Gütersloher 299 schließt sich der Außenbereich an. Hier wären Vorhaben nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Angesichts der o. g. Bauvorhaben ist es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und zur Umsetzung der „Leitlinien für den großflächigen Einzelhandel in Bielefeld“ innerhalb des Plangebiets erforderlich, mit dem Mittel der Bauleitplanung städtebauliche und baugestalterische Festsetzungen zu treffen sowie zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels Verkaufsflächenobergrenzen und zulässige Einzelhandelssortimente allgemeinverbindlich zu definieren.

Der Beschluss zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 17 „Nahversorgungszentrum Ummeln - Gütersloher Straße/Kasseler Straße“ mit Abgrenzung des Geltungsbereichs dient somit einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

## **zu 2.**

### **Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen, denn dies ist Voraussetzung für verschiedene Plansicherungsinstrumente, mit denen die künftige Bauleitplanung flankierend gesichert werden kann. Als plansicherndes Instrument kommt neben der Veränderungssperre nach den §§ 14 und 16 BauGB auch die Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB in Betracht.

### **Planungsziele:**

#### **Örtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet liegt östlich des Ortsteilzentrums von Ummeln an der Gütersloher Straße Ecke Kasseler Straße im Stadtbezirk Brackwede und ist überwiegend dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Ummeln zuzuordnen. Im Randbereich des Plangebiets werden allerdings auch Teilflächen überplant, die dem Außenbereich zuzuordnen sind.

Nordwestlich des Plangebiets grenzt die Gütersloher Straße mit Wohnhäusern an. Südwestlich des Plangebiets grenzt die Kasseler Straße ebenfalls mit einer Wohnbebauung an. Im Übrigen grenzen landwirtschaftliche Flächen (Ackerfläche) an das Plangebiet an. Diese Ackerflächen gehören wiederum zum Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. I/U 15 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges“. Westlich der das Plangebiet begrenzenden Kasseler Straße schließen sich wohngebietstypische Nutzungen an.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Anlagen für sportliche Zwecke sowie ein großflächiger Einzelhandel (Lidl-Verbrauchermarkt). Die vorliegenden Bauanträge rechtfertigen die Annahme, dass sämtliche Gebäude innerhalb des Plangebiets abgebrochen werden sollen.

#### **Städtebauliches Ziel/Leitlinien für die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel**

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, angesichts der sich im Plangebiet abzeichnenden Umstrukturierung, die städtebauliche Entwicklung an die „Leitlinien für den großflächigen Einzelhandel in Bielefeld“ anzupassen und gleichzeitig das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln im Bereich Ummeln entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld zu erweitern. Dafür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung großflächiger Nahversorger sowie für weitere Büro- und nichtstörende Gewerbenutzungen geschaffen werden.

Entsprechend der Leitlinien für die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels soll sich die Geschossigkeit der neu zu planenden großflächigen Lebensmittelmärkte an die der bestehenden Bebauung anpassen. Durch ergänzende Nutzungen in den Obergeschossen soll ein Einfügen in die vorhandene städtebauliche Umgebung gewährleistet werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld (als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB vom Rat beschlossen) bildet den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels. Das Konzept definiert Ziele und Grundsätze, die im Rahmen der Bauleitplanung und der Genehmigung von Einzelvorhaben besonders zu berücksichtigen sind. Es entfaltet aber aus sich heraus keine unmittelbare Rechtswirkung. Deshalb ist hier eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat am 29.10.2019 ergänzend zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept Leitlinien für Projekte des großflächigen Einzelhandels beschlossen („Leitlinien für den großflächigen Einzelhandel in Bielefeld“, vgl. Drucksachen-Nr. 9222/2014-2020). Auch die Leitlinien werden für Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger nur dann verbindlich, wenn sie in kommunales Satzungsrecht überführt werden.

Das Plangebiet liegt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ummeln. Es handelt sich hierbei um ein Zentrum Typ D, welches die Grundversorgung des Stadtteils durch Nahversorgungsbetriebe gewährleistet. Der nordöstliche Teil des Plangebiets (Bereich Sportmühle) liegt in einer Erweiterungsfläche, die für die Stärkung des funktionstragenden Lebensmitteleinzelhandels vorgesehen ist. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dürfen in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorie D (Nahversorgungszentren) nur dann liegen, wenn sie der Grundversorgung dienen. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen sich hier nur dann ansiedeln können, wenn sie nicht großflächig sind.

Mit der Planung sollen Festsetzungen in Hinblick auf ein sonstiges Sondergebiet (SO) für den großflächigen Einzelhandel mit Steuerung der maximalen Verkaufsfläche sowie der zulässigen Sortimente getroffen werden, um damit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu entsprechen.

Das übergeordnete Ziel der „Leitlinien für den großflächigen Einzelhandel in Bielefeld“ ist, das flächensparende Bauen und Aspekte des Klimaschutzes und der Mobilitätswende zu befördern und damit einen Beitrag zu nachhaltiger Stadtentwicklung/-gestaltung zu leisten. Die „Leitlinien für den großflächigen Einzelhandel in Bielefeld“ (vgl. Drucksachen-Nr. 9222/2014-2020) sind im Einzelnen auf der Internetseite der Stadt Bielefeld unter

[www.bielefeld.de/sites/default/files/datei/2020/VorgabenEH\\_Merkblatt.pdf](http://www.bielefeld.de/sites/default/files/datei/2020/VorgabenEH_Merkblatt.pdf) einzusehen.

Die vorliegende Bauleitplanung verfolgt, insbesondere zur Umsetzung der „Leitlinien für den großflächigen Einzelhandel in Bielefeld“, die folgenden Ziele:

- Neben großflächigen Einzelhandelsflächen sollen auch weitere Nutzungen wie Büros, sonstige nicht störende Gewerbe oder öffentliche Einrichtungen innerhalb des Plangebiets angesiedelt werden.
- Die Anzahl der Vollgeschosse soll mindestens zwei betragen.
- Parkplätze sollen mit Ausnahmen von Behinderten-, Familien-, Frauenparkplätzen sowie Stellplätzen mit E-Ladesäulen möglichst in Tiefgaragen, über den Verkaufsräumen oder in mehrgeschossigen Parkpaletten untergebracht werden. Ist eine vollständige Umsetzung nicht möglich, sollen wenigstens Teile der Parkplätze entsprechend angeordnet werden.
- Wenn Parkplätze oberirdisch ausgeführt werden müssen, sollen diese hinter oder neben dem Gebäude angelegt werden und nicht zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche der Gütersloher Straße und der vorderen Gebäudekante.
- Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Einstellplätzen sind mit großkronigen und standortgerechten Laubbäumen, Hochstamm, Stammumfang 18 -20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals gleichmäßig zu bepflanzen. Dabei ist mindestens ein Baum je angefangene fünf Einstellplätze bei Einzelreihung bzw. ein Baum je angefangene zehn Einstellplätze bei Doppelreihung fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Die Begrünungspflicht der Stellplätze soll dabei der bauordnungsrechtlichen Pflicht zur Nutzung von Stellplätzen zur Gewinnung von Solarenergie vorgehen.
- Die Anzahl der Parkplätze soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden.
- Innerhalb des Plangebiets sind E-Ladesäulen und Fahrradstellplätze mit Anlehnhaltern in ausreichender Anzahl vorzuhalten.
- Der Einzelhandelsstandort ist auf bestehende Fuß- und Radwegeverbindungen abzustimmen.
- Dachflächen sind mit Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auszustatten oder zu begrünen.

- Technische Anlagen, Lieferzonen und Zufahrten zu Tiefgaragen oder Parkdecks sollen im Sinne der Stadtgestaltung an den dem öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseiten untergebracht werden.
- Die Fassaden zum öffentlichen Raum sollen eine ansprechende, gegliederte und offene Gestaltung bekommen. Wo geschlossene Fassaden nötig sind, sind diese zu begrünen.
- Eingänge für den Einzelhandel, öffentliche Nutzungen und sonstige Dienstleister sollen sich zum öffentlichen Raum hin orientieren.

Das Plangebiet soll im späteren Rechtsplan als sonstiges Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ festgesetzt werden. Die zulässige Art der baulichen Nutzung soll geprägt sein durch eine Kombination miteinander verträglicher Nutzungen. In Betracht kommen Einzelhandelsbetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Wohnnutzungen.

### Einzelhandelskonzept

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb einer im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgenommenen Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs. Der Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Ummeln schöpft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nur rund 20 % der lokalen Kaufkraft ab. Es zeigt sich somit dringender Handlungsbedarf zur Stärkung des funktionstragenden sowie ergänzenden Einzelhandels als auch hinsichtlich eines angemessenen attraktiven Nutzungsmixes und einer städtebaulichen Gestaltung. Am östlichen Siedlungsrand südlich der Gütersloher Straße, welche für die Ansiedlung von großflächigen Lebensmitteleinzelhandel geeignet erscheint, sollte aber bei der Einzelhandelsentwicklung darauf geachtet werden, dass die städtebauliche Gestaltung zu einer Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches beiträgt. Durch die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches soll die Kaufkraftabschöpfung im Einzugsbereich verbessert und die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs damit langfristig gesichert werden.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahre 2009 wurde am 11.07.2019 durch den Rat beschlossen (vgl. Drucksachen-Nr. 9222/2014-2020).

Die Bauleitplanung dient der Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Konzeptes in die verbindliche Bauleitplanung.

### Anpassung Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld sind die Flächen des Plangebiets als „gemischte Bauflächen“ (M) dargestellt. Zur Umsetzung der o. g. Planungsziele soll eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung von einer „Sonderbaufläche für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel“ erfolgen.

Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes. Die Flächennutzungsplanänderung soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Entwicklung aus dem Regionalplan

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel entwickelt werden.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2019 (LEP NRW) formuliert bereits nach § 1 Absatz 4 BauGB bindende Ziele zur Einzelhandelsentwicklung. Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

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 Absatz 1 Nummer 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung (einschließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) sind damit gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 ROG in den Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 Absatz 4 BauGB bindend. Im Regionalplan OWL – Entwurf 2020 ist der Standort weiterhin als ASB dargestellt.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Absatz 4 BauGB ist gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold eine landesplanerische Anfrage einzuholen. Aufgrund des oben beschriebenen Sachverhaltes wird grundsätzlich eine Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen sowohl des noch wirksamen Regionalplans 2004 als auch des Regionalplans OWL – Entwurf 2020 gesehen.

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Moss<br>Beigeordneter | Bielefeld, den |
|-----------------------|----------------|

Anlage

- **Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (M. 1: 1.000)**





**Abgrenzungsplan (verkleinert)**