

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	27.08.2009	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / S 52 "Nahversorgungsstandort Windflöte" für Teilflächen des Gebietes östlich der Friedrichsdorfer Straße (L 934) / nördlich der Lippstädter Straße, An der Windflöte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Stadtbezirk Senne -
Aufstellungsbeschluss

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

1. Der Bebauungsplan Nr. I / S 52 „Nahversorgungsstandort Windflöte“ für Teilflächen des Gebietes östlich der Friedrichsdorfer Straße (L 934) / nördlich der Lippstädter Straße, An der Windflöte ist gemäß § 2 (1) BauGB neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan M.:1:500 (im Original) mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / S 52 „Nahversorgungsstandort Windflöte“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und bis wann Äußerungen hierzu möglich sind.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf der Anfrage eines privaten Projekt- und Vorhabenträgers. Dieser hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) liegt vor.

Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. I / S 52 „Nahversorgungsstandort Windflöte“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden. In diesem Fall ist die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung zu der Planung zu schaffen.

Kurzfassung der Planungsziele:

Der Ortsteil Windflöte weist zurzeit einen geringen Einzelhandelsbesatz aus kleinteiligen Betrieben mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 640 m² auf. Gemäß Analyse der quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen im Einzugsbereich des Vorhabens deutet die Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner sowie die Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Stadtbezirk Senne und hier insbesondere im Stadtteil Windflöte auf ein quantitatives Versorgungsdefizit in der Grundversorgung hin. Darüber hinaus ist auch eine räumliche Angebotslücke für den Stadtteil Windflöte zu konstatieren.

Um eine Nahversorgung für den Wohnstandort Windflöte dauerhaft sicherzustellen, ist beabsichtigt, innerhalb einer Teilfläche östlich der Friedrichsdorfer Straße / nördlich der Lippstädter Straße ein Nahversorgungsstandort zu etablieren.

Dabei ist festzuhalten, dass unter wohnungsnaher Grundversorgung beziehungsweise Nahversorgung in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden wird, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden. Es handelt sich aus einzelhandelsrelevanter Sicht in erster Linie um die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln. Ergänzt wird diese Hauptbranche häufig durch kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote.

Da die Bauleitplanung / Aufstellung des Bebauungsplanes nicht auf der Grundlage einer konkreten Projektplanung erfolgt bzw. kein definiertes Vorhaben zur Umsetzung ansteht, werden zwei alternative Angebotsformen für den Einzelhandel vorgesehen:

- ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² (inkl. eines Getränkemarktes mit 300 m² Verkaufsfläche) sowie ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 250 m² bzw.
- ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 800 m² sowie ein Getränkemarkt mit max. 300 m² Verkaufsfläche und ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 250 m².

Bei dem Lebensmittelvollsortimenter wird von einer Funktionseinheit mit dem Getränkemarkt ausgegangen, d.h. sie verfügen über ein gemeinsames Nutzungskonzept im gleichen Gebäude, wobei der Getränkemarkt als räumlich untergeordnete und ergänzende „Nebenleistung“ des Lebensmittelvollsortimenters einzustufen ist.

Bei dem Lebensmitteldiscounter und dem Getränkemarkt wird von zwei selbstständig auftretenden Betrieben ausgegangen, diese haben Kriterien wie u.a. eigener Eingang, eigene Anlieferung und Personalräume zu erfüllen.

Die Verträglichkeit beider Einzelhandels-Varianten wurde insbesondere hinsichtlich

- der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens (bedingt durch Umsatzumverteilungen im relevanten Einzugsbereich),
- sich daraus ergebender städtebaulicher Auswirkungen auf im relevanten Einzugsbereich liegende Nahversorgungsstrukturen und insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche i.S.v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB, § 11 (3) BauNVO und § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) NRW sowie
- der Aussagen des im Entwurf befindlichen gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld

bewertet (Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Bielefeld-Senne Windflöte, Junker + Kruse, Dortmund, Juni 2009). Im Ergebnis der Analyse ist die städtebauliche Verträglichkeit der beiden Varianten gegeben und das Vorhaben mit der zukünftigen Zentrenstruktur der Stadt Bielefeld (laut gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes) vereinbar.

Im Norden des Plangebietes ist der eingeschossige 8,0 m hohe Lebensmittelmarkt vorgesehen. An diesen schließt sich südlich die notwendige Stellplatzanlage an, welche im Süden durch ein zweigeschossiges, ggf. mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss versehenes Gebäude für Dienstleistungsnutzungen flankiert werden soll.

Südlich dieses Ensembles ist die Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße „An der Windflöte“ mit einem maximal dreigeschossigen Gebäude vorgesehen, welches mit dem vorhandenen östlich gelegenen dreigeschossigen Wohngebäude einen Innenhof bilden kann.

Das vorhandene Gebäude an der Friedrichsdorfer Straße im Westen des Plangebietes kann in seinem Bestand erhalten werden oder auf der Grundlage des Bebauungsplanes ebenfalls einer Dienstleistungsnutzung zugeführt werden. Eine über den heutigen Bestand hinausgehende Wohnnutzung scheidet aufgrund des Immissionsschutzkonfliktes durch die Nähe zu der Landesstraße aus. Die im Einmündungsbereich der Lippstädter Straße in die Friedrichsdorfer Straße vorhandene Baumgruppe soll erhalten werden.

Zudem soll das Gebiet im Westen entlang der Friedrichsdorfer Straße mit einer Baumreihe abgegrünt und im Norden und Osten mit einer Begrünung eingefriedet werden.

Gemäß Aussagen der o. g. Analyse, dass eine Festschreibung der Sortimente des Vorhabens über die Bauleitplanung zu empfehlen ist, sowie des städtebaulichen Konzeptes sollen folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden:

- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) im Norden und Westen des Plangebietes,
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) im Süden des Plangebietes.

Es ergeben sich drei Teilbereiche innerhalb des Sondergebietes:

Sondergebiet 1 im Norden: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter + Getränkemarkt

Sondergebiet 2 im Süden: Drogeriefachmarkt - Dienstleistung - Gastronomie

Sondergebiet 3 im Westen: Dienstleistung - Gastronomie - (vorhandene Wohnnutzung im Bestand)

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über einen Anschluss an die Lippstädter Straße im Südwesten des Plangebietes. Über die Einrichtung einer Wendeanlage in dem Plangebiet ist sichergestellt, dass der notwendige Anlieferverkehr für den Lebensmittelmarkt auch über diesen Anschluss das Gebiet wieder verlassen kann.

Die heute bestehende Zufahrt für die Liegenschaft an der Friedrichsdorfer Straße hat Bestandsschutz für die dort heute ausgeübte Nutzung. Bei einer Nutzungsänderung bildet dann die neu zu schaffende Zu- und Abfahrt die Erschließung.

Für die im Süden des Plangebietes vorgesehene Wohnbebauung ist eine separate Grundstückszu- und abfahrt von der Lippstädter Straße vorgesehen.

Die Entwässerung der künftigen Baugrundstücke soll über das vorhandene Kanalnetz mit Anschluss an die Kanalisation in der Lippstädter Straße (Schmutzwasser) bzw. Friedrichsdorfer Straße (Regenwasser) erfolgen. Hierzu wird die Abflussmenge innerhalb des Plangebietes zu drosseln sein.

Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen handelt.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Gebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist für das Gebiet des Lebensmittelmarktes / der potenziellen Dienstleistungseinrichtungen die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ beabsichtigt, während im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld an dieser Stelle eine „Wohnbaufläche“ dargestellt ist. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans gegeben. Ziel der Anpassung des Flächennutzungsplans soll die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ sein.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	Bebauungsplan Nr. I / S 52 „Nahversorgungsstandort Windflöte“ • Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000) • Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches • Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan Aufstellungsbeschluss
B	Bebauungsplan Nr. I / S 52 „Nahversorgungsstandort Windflöte“ • Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung Aufstellungsbeschluss