

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	03.12.2009	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	17.12.2009	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 für das Gebiet südlich der Detmolder Straße (K15), östlich der Oerlinghauser Straße und westlich des Käferweges im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB  
- Stadtbezirk Stieghorst -**

### Aufstellungsbeschluss der 3. Änderung

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

./.

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/Hi 6 ist gemäß §§ 1 (8), 2(1) Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (3. Änderung).  
Für die genauen Grenzen des Plangebietes / Änderungsgebietes ist die im Nutzungsplan M. 1:1000 (im Original) vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 soll als vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13 (2) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.

### Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt entstehen durch den Beschluss zunächst keine Kosten.

#### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 10.09.2009 das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) einstimmig beschlossen. Damit bildet das Konzept zukünftig in der Stadt Bielefeld eine unverzichtbare Grundlage für die Beurteilung und Abwägung von Einzelhandelsvorhaben bzw. zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Aufgrund der konkreten Bauabsicht eines Lebensmitteldiscounters außerhalb des als zentraler Versorgungsbereich definierten Bereiches „Hillegossen“ bedarf es der 3. Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung des Einzelhandelskonzeptes, um den Nahversorgungsbereich in Hillegossen zu sichern und zu stärken und eine Beeinträchtigung der Versorgungsstruktur zu vermeiden.

### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

#### **Situation:**

Für das Gebiet südlich der Detmolder Straße (K15), östlich der Oerlinghauser Straße und westlich des Käferweges besteht seit dem 02. 01.1968 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/Hi 6. Dieser wurde in einem großen Teilbereich mit Rechtskraft vom 10.05.1982 geändert (1. Änderung); im Rahmen der 1. Änderung wurden vorrangig Flächen für allgemeine Wohngebiete (WA) in Mischgebietsflächen (MI) umgewandelt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde lediglich als Entwurf für eine Neuordnung der östlichen Mischgebietsfläche bearbeitet, ein Änderungsverfahren wurde jedoch nicht formell eingeleitet.

Für den Änderungsbereich der 1. Änderung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977, für den verbleibenden Teilbereich des Ursprungsplanes die BauNVO von 1962.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes III/Hi 6 wird der gesamte Bebauungsplan an die aktuelle BauNVO von 1990 angepasst.

#### **Städtebauliche Zielsetzung**

Die im Bebauungsplan III/Hi 6 festgesetzten Mischgebietsflächen entlang der Detmolder Straße decken sich in Teilen mit dem im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen „zentralen Versorgungsbereich Hillegossen“, welcher unter der Beachtung funktionaler und städtebaulicher Kriterien abgegrenzt worden ist und der Stärkung und Sicherung der Versorgungsstruktur im Bezirk dienen soll. Weitere Einzelhandelsansiedlungen über diese Abgrenzung hinaus lassen eine Beeinträchtigung der Versorgungsstruktur befürchten.

Die in der Anlage dargestellte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hillegossen verdeutlicht die derzeitige Versorgungsstruktur an diesem Standort.

Der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan III/Hi 14 „Einzelhandel Detmolder Straße“ soll die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit unterschiedlichen Fachmärkten und einer gesamten Verkaufsfläche von über 3.000 m<sup>2</sup> schaffen. Das geplante Einkaufszentrum befindet sich in ca. 600 m Entfernung westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes III/Hi 6 und trägt wesentlich zu einer ausreichenden Versorgung von Hillegossen bei. Weitere Einzelhandelsansiedlungen über die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches hinaus scheinen daher weder erforderlich noch sinnvoll.

Nach derzeit bestehendem Planungsrecht sind gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit (Verkaufsfläche  $\leq 800 \text{ m}^2$ ) zulässig.

Es ist beabsichtigt, im weiteren Verfahren für die Mischgebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes III/Hi 6 Festsetzungen zu treffen, welche den Einzelhandel gemäß den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes steuern sollen und eine unerwünschte Ausdehnung über den zentralen Versorgungsbereich hinaus sowie eine Beeinträchtigung der bestehenden Versorgungsstruktur verhindern sollen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes III/Hi 6 kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden die in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld,

**Anlagen:**

- **Geltungsbereich der 3. Änderung**
- **Bebauungsplan Nr. III/ Hi 6 einschl. der 1. Änderung**
- **Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld**
- **Überlagernde Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches Hillegossen, des Geltungsbereiches der 3. Änderung sowie des geplanten Standortes für den Lebensmittelmarkt**

### Geltungsbereich der 3. Änderung (Verkleinerung ohne Maßstab)



Bebauungsplan Nr. III/Hi 6 einschl. der 1. Änderung (Verkleinerung ohne Maßstab)

