

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	11.05.2011	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.05.2011	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	26.05.2011	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 52 "Nahversorgungszentrum Windflöte" für Teilflächen des Gebietes östlich der Friedrichsdorfer Straße (L934)/ nördlich der Lippstädter Straße, An der Windflöte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Stadtbezirk Senne -**

Beschluss über Anregungen Satzungsbeschluss

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

BV Senne 27.08.09, UStA 01.09.09, Drucks.-Nr. 7159/2004-2009 öff. Aufstellungsbeschluss
BV Senne 02.12.2010, StEA 30.11.2010 Drucks.-Nr. 1672/2009-2014 öff. Entwurfsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Information der Verwaltung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) BauGB für die Sonderbaufläche Nahversorgungsstandort Windflöte (Berichtigung 4/2010) wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden gemäß Anlage A 1 in der Planung berücksichtigt.
3. Der Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld GmbH - lfd. Nr. 1 wird gemäß Vorlage gefolgt.
4. Die Information der Verwaltung zur Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Bau GB (Berichtigung Nr. 4/ 2010 „Sonderbaufläche Nahversorgungsstandort Windflöte“) wird zur Kenntnis genommen
5. Der Bebauungsplan Nr. I/ S. 52 „Nahversorgungszentrum Windflöte“ wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.
6. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/ S 52 „Nahversorgungszentrum Windflöte“ ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen

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 wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) liegt vor.

Es ergeben sich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten für die Stadt Bielefeld

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.09.2009, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Senne am 27.08.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I / S 52 „Nahversorgungszentrum Windflöte“ gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 13a (3) BauGB vom 21.09.2009 bis einschließlich 09.10.2009 im Bauamt und nachrichtlich im Bezirksamt Senne eingesehen werden. Zudem waren die Unterlagen nachrichtlich in das Internet zur Einsichtnahme eingestellt.

Es sind keine Äußerungen von Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen worden.

Die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist ebenfalls durchgeführt worden. Planungsrelevante Aspekte sind in die Entwurfsplanung eingeflossen.

Der Entwurfsbeschluss wurde von der Bezirksvertretung Senne am 02.12.2010 und vom Stadtentwicklungsausschuss am 30.11.2010 gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. I / S 52 „Nahversorgungszentrum Windflöte“ gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB in der Zeit vom 27.12.2010 bis einschließlich 27.01.2011 sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgetragen worden.

Seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist eine Stellungnahme vorgetragen worden, der gemäß Vorlage stattgegeben werden soll (siehe Anlage A 2 zur Beschlussvorlage). Die betroffenen Grundstückseigentümer wurden über den Inhalt dieser Stellungnahme informiert.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist der Bebauungsplan Nr. I / S 52 „Nahversorgungszentrum Windflöte“ als SATZUNG zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

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 einen 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 400 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 400 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 kann.

Südlich dieses Ensembles ist die Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße „An der Windflöte“ mit einem maximal dreigeschossigen Gebäude vorgesehen. 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 (Praxen, Büros)

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.

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

Hinweis

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/S 10a „Sandbrink“ aus dem Jahre 1964 (20.05.1964).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I / S 52 „Nahversorgungszentrum Windflöte“ überlagert einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I/S 10a „Sandbrink“. Der betreffende Bereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 10a „Sandbrink“ wird durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. I / S 52 „Nahversorgungszentrum Windflöte“ überplant und bei dessen Rechtskraft ersetzt werden.

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 ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den