

Anlage

A

**237. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld
„Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße
/ Detmolder Straße“**

- Änderungsbereich
- Begründung

Stadt Bielefeld

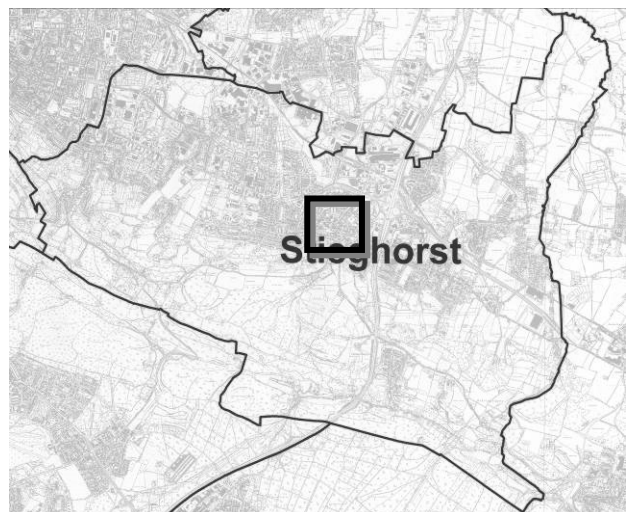
Stadtbezirk Stieghorst

237. Flächennutzungsplan-Änderung „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße“

Verfahrensstand: Vorentwurf



LAGE IM STADTGEBIET



LAGE IM STADTBEZIRK

**Begründung zur 237. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld
„Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße /
Detmolder Straße“**

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt in dem Bereich westlich der Oerlinghauser Straße und südlich der Detmolder Straße im Zentralen Versorgungsbereich Hillegossen im Stadtbezirk Stieghorst die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von zwei großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu schaffen und dafür eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße“ auszuweisen.

Sie soll als 237. Änderung „Sonderbaufläche Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße“ parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße“ durchgeführt werden.

Planungsanlass und Planungsziel

Im Plangebiet befindet sich ein Lebensmittel-Discounter, der aufgrund seiner Größe und Ausstattung nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht. Neben der Notwendigkeit der Erneuerung des oben genannten Markts besteht zudem das Interesse eines Vollsorimenters, hier einen Verbundstandort zu entwickeln.

Der Standort ist Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs Hillegossen. Die geplante Entwicklung an dieser Stelle ist daher als Stärkung und Sicherung des Zentralen Versorgungsbereichs zu sehen.

Die Flächennutzungsplanänderung entspricht damit den städtebaulichen Zielen der Stadt Bielefeld für diesen Standortbereich.

Da die geplante Verkaufsfläche den Schwellenwert zur Großflächigkeit überschreitet, soll die Fläche gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) insgesamt als Sondergebiet festgesetzt werden. Ferner wird dadurch eine sortiments- und verkaufsflächenbezogene Steuerung des Einzelhandelsstandorts vorgenommen.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet derzeit eine Gemischte Baufläche aus. Die angestrebte Nutzung ist nicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt. Mit der betreffenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll deshalb der Bereich des Vorhabens insgesamt als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße“ dargestellt werden.

Gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet hat der Rat der Stadt Bielefeld im September 2009 das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Konzept definiert u. a. die zentralen Versorgungsbereiche in einem vierstufigen Zentralsystem sowie eine ortsspezifisch abgeleitete Sortimentsliste.

Der zentrale Versorgungsbereich „Hillegossen“ befindet sich im Bereich Detmolder Straße zwischen Wappenstraße und Oelkerstraße / Grundschule beidseits des Straßenzugs. Er liegt etwa 6,0 km südöstlich der Innenstadt, ca. 1,5 km vom zentralen Versorgungsbereich Stieghorst und 1,6 km vom zentralen Versorgungsbereich Ubbedissen entfernt.

Innerhalb des Stadtbezirks Stieghorst ist dieser zentrale Versorgungsbereich als Typ C eingestuft worden. Zentren dieses Typs dienen der Versorgung des Stadtbezirks bzw. des Stadtteils mit Waren des kurz- sowie teilweise mittel- und langfristigen Bedarfs, ergänzend ist ein differenziertes einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot kennzeichnend. Sie nehmen somit Aufgaben der erweiterten Grundversorgung v. a. für den Stadtteil wahr. Als Frequenzbringer dienen der bestehende Lebensmittel-Discounter, ein Supermarkt sowie ein Einkaufszentrum mit vorrangiger Ausrichtung auf die Nahversorgung an der Detmolder Straße.

Für die langfristige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Hillegossen wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (S. 145) die Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs als Zentrum des Typs C aufgeführt. Das Vorhaben entspricht damit der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

Entwicklung aus dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan

Der **Landesentwicklungsplan** Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – ist im Juli 2013 in Kraft getreten, die hier formulierten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung sind nunmehr nach § 1 (4) BauGB bindend. Folgende Ziele des Sachlichen Teilplans sind für das vorliegende Planverfahren relevant:

- Ziel 1: Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.

Das Plangebiet ist im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als Teil des allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt worden. Die Darstellung des geplanten Sondergebiets entspricht somit dieser landesplanerischen Zielsetzung.

- Ziel 2: Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO (Großflächiger Einzelhandel) mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nur in (bestehenden bzw. geplanten) zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn die Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen (...) nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet liegt im Zentralen Versorgungsbereich Stieghorst und erfüllt damit das landesplanerische Ziel 2.

- Ziel 3: Durch die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Planvorhaben fügt sich nach Art und Größenordnung in die räumlich-funktionale Gliederung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ein. Die Vorhaben weisen ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment auf, und dienen – entsprechend der Lage in

einem zentralen Versorgungsbereich des Typs C – einer (erweiterten) Grundversorgung mit einer lokalen Bedeutung insbesondere für den Stadtteil.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Planung nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von negativen städtebaulichen Folgewirkungen und Funktionsverlusten führen wird.

Die 237. Änderung des Flächennutzungsplans erfüllt damit die landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Lage im Stadtgebiet und verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Hillegossen im Stadtteil Stieghorst. Die äußere Erschließung des Plangebiets wird durch die Oerlinghauser Straße (L 778) gesichert, die unmittelbar an die Detmolder Straße anschließt. Von dort aus sind die Autobahn A 2 sowie die umliegenden Siedlungsbereiche erreichbar.

Auf der Detmolder Straße, der Oerlinghauser Straße und dem Lipper Hellweg verkehren mehrere Buslinien, die eine Anbindung an den ÖPNV sicherstellen.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche dar.

Da die geplante Verkaufsfläche gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO den Schwellenwert zur Großflächigkeit überschreitet, soll mit der 237. Änderung des Flächennutzungsplanes der Planbereich insgesamt als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße“ dargestellt werden.

Analog wird der entsprechende Bereich im Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt.

Im Umfeld des Änderungsbereichs schließt sich im Nordwesten eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel“ an. Nord- und südöstlich befinden sich Gemischte Bauflächen. Sie bilden gemeinsam mit der bestehenden und der vorgesehenen Sonderbaufläche einen Übergang von den Wohnbauflächen im Süden zu den Hauptverkehrsstraßen Detmolder Straße und Oerlinghauser Straße und spiegeln die Nutzungsstruktur im Zentralen Versorgungsbereich wider.

Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

Art und Lage der vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderung gehen aus den beigefügten Flächennutzungsplan-Ausschnitten hervor. Der Flächenumfang und die Arten der Bodennutzung haben folgende Größenordnung:

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	bisher	künftig
Gemischte Baufläche	1,14 ha	
Sonderbaufläche	----	1,14 ha
Gesamt	1,14 ha	1,14 ha

Umweltbelange und Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen sind.

Im Rahmen der 237. Änderung des Flächennutzungsplanes soll gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht zum o. a. Bebauungsplan als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung bzw. artenschutzrechtlichen Betrachtung verwiesen werden (Abschichtung).

Hinweise

Die 237. Flächennutzungsplan-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan „Flächen“.

Änderungen der übrigen Teilpläne sowie des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

237.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG

„Sonderbaufläche Großflächiger
Lebensmitteleinzelhandel
Oerlinghauser Straße / Detmol-
der Straße“

PLANBLATT 1

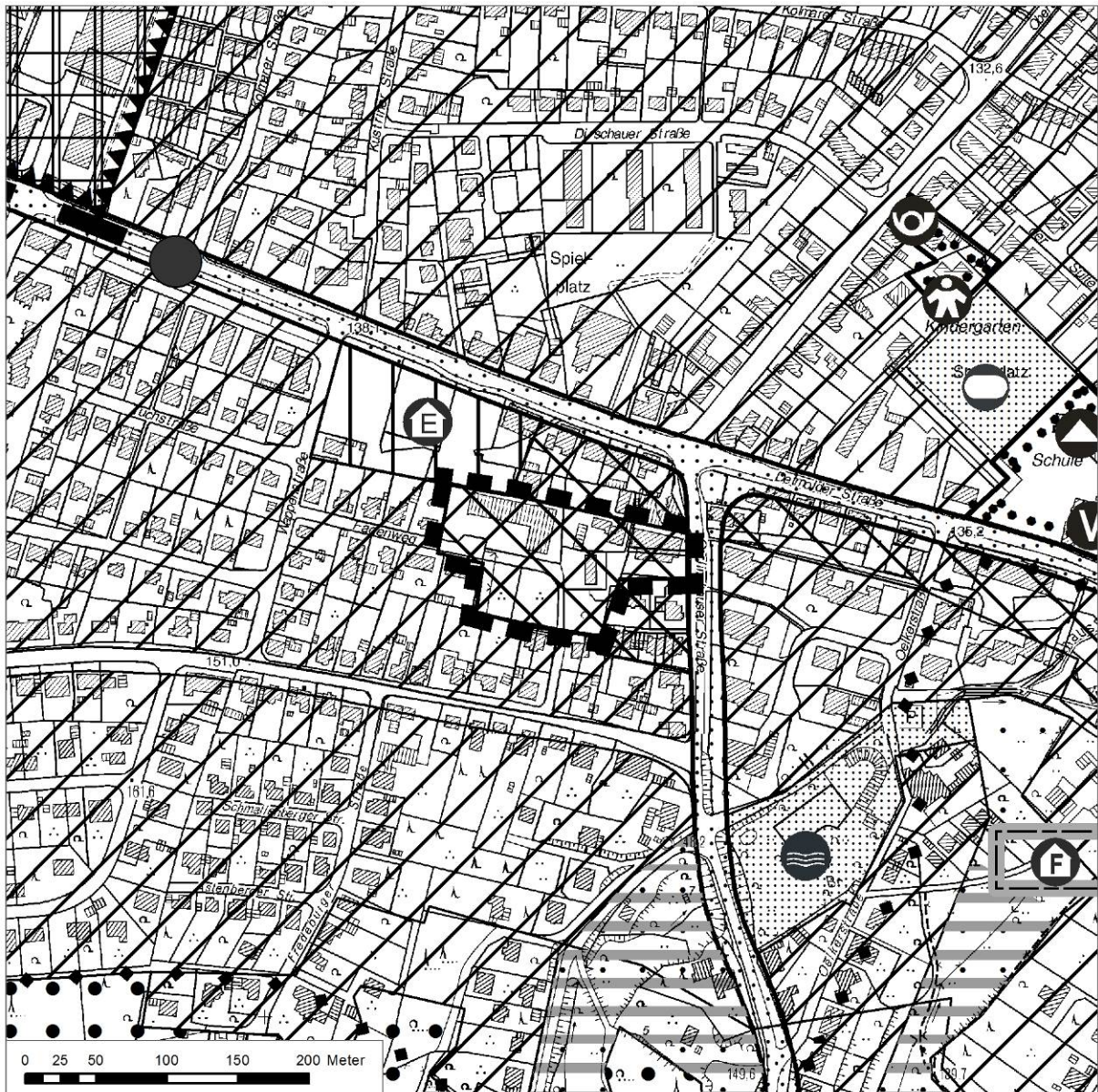
WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN



Geltungsbereich
der 237. FNP-Änderung

Legende siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

237.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG**„Sonderbaufläche Großflächiger
Lebensmitteleinzelhandel
Oerlinghauser Straße / Detmol-
der Straße“**

PLANBLATT 2

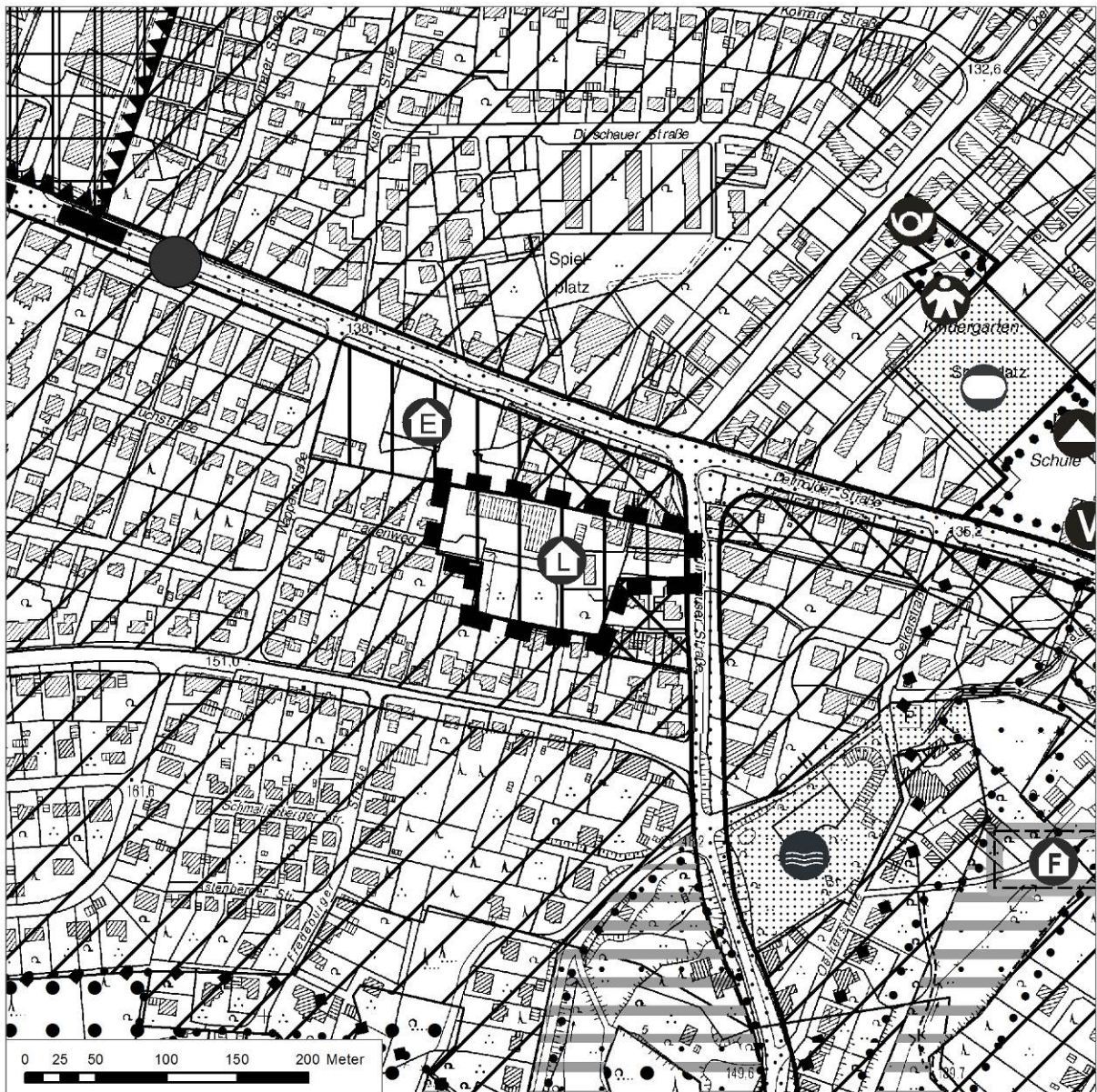
Ä N D E R U N G

TEILPLAN FLÄCHEN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Geltungsbereich
der 237. FNP-Änderung

Legende siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

237.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG

PLANBLATT 3

L E G E N D E

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
	Bundesbahn
	Stadtbahn mit Station
	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
	Flächen für Abgrabungen
	Flächen für Aufschüttungen
	Vorrangflächen für Windenergieanlagen
	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.

Abwägung
hinsichtlich
Nutzungs-
beschränkung
Immissions-
schutz
beachten

Zweckbestimmungen

	von Bodelschwingham'sche Anstalten
	Universität
	Hochschuleinrichtung
	Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke
	Freizeiteinrichtung
	Dienstleistungseinrichtung
	Sonstiges Sondergebiet
	Verkehrsübungsplatz
	Wochenendhausgebiet
	Campingplatz
	Messe, Ausstellung, Beherbergung
	Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
	Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
	Großflächiger Großhandel
	Warenhaus
	Möbelmarkt / Einrichtungshaus
	Baumarkt
	Gartencenter
	Post
	Verwaltung
	Polizei
	Feuerwehr
	Krankenhaus
	Kindergarten
	Schule
	Jugendeinrichtung
	Fürsorgeeinrichtung
	Alteneinrichtung
	Kirchliche Einrichtung
	Kulturelle Einrichtung
	Sporthalle
	Hallenbad
	Forstamt
	Einzelstandort für Windenergieanlage
	Sportanlage
	Freibad
	Golfplatz
	Parkanalage
	naturbelassenes Grün
	Kleingärten
	Friedhof
	Landeplatz Windelsbleiche
	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, III, IIIA, IIIB

Kennzeichnungen

	Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Hinweise

	Geeignete Erholungsräume
	Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
	Option Straßenverbindung