

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	19.11.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.12.2015	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	10.12.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 15 "Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße" und 237. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld "Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße" im Parallelverfahren

- Stadtbezirk Stieghorst -

- Beschluss über Stellungnahmen

- Abschließender Beschluss zur 237. Änderungen des Flächennutzungsplanes

- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. III/Hi 15

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung, 11 09 01 Generelle räumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht / Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Etat Amt für Verkehr: ca. 3.300 € jährlich für die Unterhaltung von Verkehrsflächen

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

BV Stieghorst, 03.04.2014, TOP 7, StEA, 29.04.2014, TOP 28.1, Drucksachen-Nr. 7107/2009-2014

BV Stieghorst, 20.11.2014, TOP 6, StEA, 02.12.2014, TOP 20.1, Drucksachen-Nr. 0515/2014-2020

BV Stieghorst, 19.03.2015, TOP 6, StEA, 14.04.2015, TOP 25.1, Drucksachen-Nr. 1139/2014-2020

BV Stieghorst, 20.08.2015, TOP 6 und 24.09.2015, TOP 9, Drucksachen-Nr. 1762/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird gemäß Vorlage Anlage A.1 (lfd. Nrn. 1-15) gefolgt bzw. nicht gefolgt, der Einarbeitung in das Planverfahren wird zugestimmt.
2. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB werden gemäß Anlage A.2 zurückgewiesen (lfd. Nrn. 16, 17, 19, 20) bzw. zur Kenntnis genommen (lfd. Nr. 18).
Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB mit allgemeinen Hinweisen oder Bedenken werden gemäß Anlage A.2 zur Kenntnis genommen (lfd. Nrn. 21, 22, 23, 24, 25). Die Stellungnahme der Nachbarkommune Oerlinghausen wird gemäß Anlage A.2 (lfd. Nr. 26) zurückgewiesen.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Anlage A.3, Punkte A.3.1 bis A.3.4 beschlossen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

4. Die 237. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße“ wird mit der Begründung abschließend beschlossen.
5. Der Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ wird als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
6. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ mit ihren Bestandteilen wird gebilligt.
7. Nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens zur 237. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße“ sind die Erteilung der Genehmigung für die Flächennutzungsplan-Änderung sowie der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ gemäß §§ 6 (5), 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist geschlossen worden. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten.

Für die Stadt Bielefeld entstehen durch die vorliegende Bebauungsplanung Folgekosten aufgrund der Übernahme von Verkehrsflächen in Höhe von ca. 3.300 € jährlich. Darüber hinaus entstehen für die Stadt durch die vorliegende Bebauungsplanung voraussichtlich keine Folgekosten für die Infrastruktur.

Zur Kostenübernahme für alle Ausbaumaßnahmen der Oerlinghauser Straße, die unmittelbar durch das geplante Einzelhandelsvorhaben erforderlich werden, wird mit dem Vorhabenträger ein Mehrkostenvertrag abgeschlossen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.

Die Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 15 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 10.06.2014 bis einschließlich 27.06.2014 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 17.06.2014 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 25.05.2014 bis zum 08.07.2014. Infolge der sich in diesem Verfahrensschritt abzeichnenden möglichen Umweltrelevanz der Planung wurde ein Verfahrenswechsel vom zunächst nach § 13a BauGB eingeleiteten beschleunigten Verfahren zum regulären Aufstellungsverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB beschlossen. Dies hatte u. a. die Einleitung der 237. FNP-Änderung zur Folge. Die in diesem Rahmen durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 03.12.2014 bis

zum 16.01.2015, auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde angesichts der mit dem Bebauungsplan vergleichbaren Zielstellung der FNP-Änderung verzichtet.

Nach Auswertung der in diesem Verfahrensschritt insgesamt vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen wurden die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 15 sowie der 237. FNP-Änderung weiter ausgearbeitet. Hierbei wurden die Ergebnisse aus den Teilnahmeverfahren berücksichtigt und soweit erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet. Der Erstellung der Entwürfe und des Umweltberichtes wurden zudem die Ergebnisse der eingeholten Fachgutachten (Verkehrsgutachten, Schalltechnische Gutachten zu Gewerbe- und Verkehrslärm) zugrunde gelegt.

Zu 2.

Die Entwurfsbeschlüsse wurden vom Stadtentwicklungsausschuss am 14.04.2015 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Stieghorst am 19.03.2015 gefasst. Die Entwurfsöffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB einschließlich Beteiligung der Behörden (TöB) nach § 4 (2) BauGB erfolgte parallel zu beiden Planverfahren im Mai / Juni 2015. Die o. g. Gutachten haben mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt. Die Originale der Gutachten sind in der Gesamtfassung der Originalakte beigefügt und können im Bauamt der Stadt Bielefeld eingesehen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Entwürfe sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden. Wichtige Anregungen bzw. Kritik aus der Öffentlichkeit betrafen insbesondere den Bebauungsplan und dabei die geplante Erschließung, das Verkehrsaufkommen und die Verkehrssicherheit sowie die Größe des Vorhabens angesichts des Heranrückens von Gebäuden und Lärmschutzwand an die benachbarten Nutzungen. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden i. W. allgemeine Hinweise vorgetragen bzw. auf die zur frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen verwiesen. Seitens einer Nachbarkommune wurde der konkrete Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit der Einzelhandelsplanung in Bezug auf ihre Lebensmitteleinzelhandelsstandorte gefordert. Ein entsprechender Nachweis wurde mittels einer einzelhandelsgutachterlichen Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse (siehe Anlage H) erbracht.

Zur 237. Änderung des Flächennutzungsplanes sind neben der genannten Stellungnahme der Nachbarkommune keine ggf. relevanten Anregungen vorgetragen worden.

Zu 3.

Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen haben einen klarstellenden, redaktionellen Charakter. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge haben, sind hiermit nicht verbunden. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 sowie der Umweltbericht werden entsprechend der Anlage A.3 angepasst.

Zu 4. / 5. / 6. / 7.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die 237. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße“ abschließend und den Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ als Satzung zu beschließen und nach Genehmigung der 237. FNP-Änderung die Bauleitpläne öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Planungsanlass / Planungsziel / Planinhalt

Wesentliche Ziele der vorliegenden Planungen sind die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes sowie die Sicherung vorhandener gemischter Strukturen entlang der Detmolder Straße, um die Aufrechterhaltung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Hillegossen“ zu unterstützen. Hierzu strebt die Stadt Bielefeld die Umstrukturierung und Erweiterung dieses Nahversorgungsstandortes an. Auf dem Gelände des bestehenden Lebensmitteldiscounters an der Oerlinghauser Straße im zentralen Versorgungsbereich Hillegossen soll dem hier ansässigen Markt die Möglichkeit zum Neubau eines größeren Marktgebäudes und zur Entwicklung eines Standortverbundes mit einem Lebensmittelvollsortimenter unter Einbeziehung angrenzender Flurstücke gegeben werden. Die zwischen Einzelhandelsstandort und Detmolder Straße verbleibenden gemischten Flächen / Strukturen sind in den Geltungsbereich einbezogen worden, um auch künftig eine städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem bislang nicht überplanten Innenbereich sicherzustellen und um die nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen rechtlich festzulegen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt die Flächen bislang insgesamt als gemischte Baufläche dar.

Das Plangebiet der 237. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit einer Größe von ca. 1,14 ha umfasst nur den Bereich des künftigen großflächigen Einzelhandelsstandorts. Ziel der Änderungsplanung ist es, den Zentralen Versorgungsbereich „Hillegossen“ im Sinne des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu sichern und zu stärken und hierfür die Planungsgrundlagen für die angestrebte Umstrukturierung und Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts an marktgängige Erfordernisse zu schaffen. Die bislang als Teil einer gemischten Baufläche dargestellte Fläche soll künftig als Sonderbaufläche Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Das Plangebiet der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 15 umfasst eine etwa 1,8 ha große und überwiegend bebaute Fläche im Stadtteil Hillegossen. Festgesetzt wird für den etwa 1,1 ha großen Einzelhandelsstandort ein Sondergebiet SO Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel mit Detailvorgaben zu den zulässigen Nutzungen sowie zu Lärmschutz- und Eingrünungsmaßnahmen für eine nachbarschaftsverträgliche Einbindung des Standorts. Für die rd. 0,7 ha große Teilfläche zwischen geplantem Einzelhandel und der Detmolder Straße erfolgt bestandsorientiert die Festsetzung eines Mischgebietes, Detailvorgaben sichern eine geordnete Steuerung des Übergangs.

Belange des Umweltschutzes / Planungsauswirkungen

Die vorrangige Problematik im Plangebiet betrifft insbesondere die immissionsbezogenen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen des erweiterten Einzelhandelsstandorts. Diese Fragestellung ist im Zuge der Prüfung besonders berücksichtigt worden. Die möglichen Beeinträchtigungen auf die benachbarten Nutzungen durch den geplanten Einzelhandel (Gewerbelärm) sind in einem schalltechnischen Gutachten (siehe Anlage E) beurteilt worden. Für eine nachbarschaftsverträgliche Einbindung definiert der Gutachter schalltechnische Anforderungen zur Lärmabschirmung/ -minderung, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Gebäudestellung, Lärmschutzwand, Betriebs- und Nutzungszeiten) aufgenommen wurden. Weitergehende schalltechnische Anforderungen sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Auswirkungen der zu erwartenden Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehre der geplanten Lebensmittelmärkte auf das betroffene Straßennetz wurden in einem Verkehrsgutachten (siehe Anlage G) qualitativ beurteilt. Eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre ist gutachterlich nach-

gewiesen worden, nennenswerte Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz sind nicht zu erwarten.

Aus Sicht des Immissionsschutzes wurde mit Blick auf die Vorbelastung durch Verkehrslärm des im Bestand überplanten Mischgebietes ergänzend ein entsprechendes Gutachten (siehe Anlage F) eingeholt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes bereitet hier keine ggf. näher an die Straßen heranrückende Bebauung vor und verschärft die vorbelastete Situation auch nicht. Regelungen zum Schutz der für im Bestand überplanten Nutzungen sind jedoch geboten. Die vom Gutachter vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die zu erwartenden naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet sind weitgehend mit den Auswirkungen vergleichbar, die sich bei einem Verzicht auf die Planung ergeben würden. Sie ergeben sich v. a. aus der Versiegelung des Bodens durch Überbauung einer bisher zur Weihnachtsbaumaufzucht genutzten Fläche. Großflächige neue Baumöglichkeiten werden in dieser bereits überwiegend bebauten, zentralen innerörtlichen Lage aber nicht geschaffen. Festsetzungen zu überbaubaren Flächen, Bauvolumina und zur Anpflanzung von Gehölzen gewährleisten die städtebauliche und gestalterische Einbindung in Umfeld und Straßenbild.

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung (siehe Anlage D) dargestellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aus umweltfachlicher Sicht und im Vergleich zu anderen Standorten bisher keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar sind, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen.

Löseke
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Anlagen:

A	<p>237. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ und Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“</p> <p>A.1 Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB</p> <p>A.2 Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB</p>
----------	--

	A.3 Änderungs- / Ergänzungsvorschläge der Verwaltung Planungsstand: Satzung Oktober 2015
B	237. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ - Begründung und Änderungsbereich Planungsstand: Satzung Oktober 2015
C	Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ - Übersichtspläne, Nutzungsplan - Textliche Festsetzungen - Begründung Planungsstand: Satzung Oktober 2015
D	Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ Planungsstand: Satzung Oktober 2015
E	Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ der Stadt Bielefeld AKUS GmbH, Bielefeld, 27.10.2014
F	Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplangebiet Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ der Stadt Bielefeld AKUS GmbH, Bielefeld, 09.10.2014
G	Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ der Stadt Bielefeld Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Januar 2015

H**Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für großflächige Planungen
in Bielefeld-Hillegossen**

BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, August 2015