Anlage

B	**237. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße“** ▪ Änderungsbereich ▪ Begründung Verfahrensstand: Abschließender Beschluss

Stadt Bielefeld

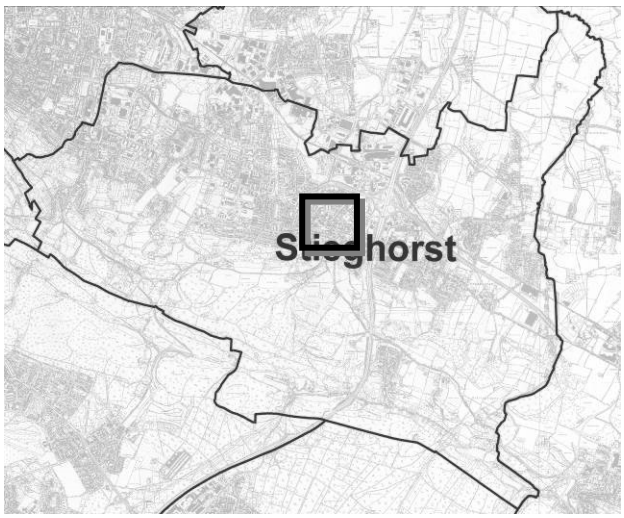
Stadtbezirk Stieghorst

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

Verfahrensstand: Abschließender Beschluss



LAGE IM STADTGEBIET



LAGE IM STADTBEZIRK

Bauamt, 600.3

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 soll dieser Bereich mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters zudem als Verbundstandort weiterentwickelt werden. Das Plangebiet ist Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs Hillegossen. Die geplante Entwicklung an dieser Stelle entspricht somit der Zielsetzung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Sicherung und Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs. 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) im o. a. Bebauungsplan 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 Zentrensystem 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) das Ziel der Sicherung und 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.

- 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.

- 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.

Ziel 1:
Entsprechend der Zielsetzung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) sind Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von §11 (3) BauGB grundsätzlich auf den Siedlungsflachen der ASB zu entwickeln. Das vorliegende Plangebiet ist im Regionalplan vollständig als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs festgelegt worden.

Ziel 2:
Das Planvorhaben ist gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld Teil eines zentralen Versorgungsbereichs. Es befindet sich innerhalb bzw. direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich Hillegossen. Dessen parzellenscharfe Abgrenzung erfasst den erweiterten Einzelhandelsstandort zwar nicht vollständig, durch die direkte Erschließung über die Oerlinghauser Straße ist er dem zentralen Versorgungsbereich aber eindeutig zugeordnet. In Bezug auf Lage und Ausrichtung entspricht die Planung somit der Zielsetzung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und stellt damit einen im Bereich der Nahversorgung privilegierten Standortbereich dar. Weiterhin ist davon auszugehen, dass alle in Anlage 1 des Sachlichen Teilplans aufgelisteten Sortimente von den in der „Bielefelder Sortimentsliste“ aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten erfasst werden. Die „Bielefelder Sortimentsliste“ ist den Festsetzungen des o. a. Bebauungsplans zugrunde gelegt worden.

Ziel 3:
Die Planvorhaben fügen sich nach Art und Größenordnung in die räumlich-funktionale Gliederung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ein. Die Festlegung einer Zentrenhierarchie und Standortstruktur im Konzept erfolgte unter Zugrundelegung des Ziels einer räumlich ausgewogenen Verteilung der unterschiedlichen Zentrentypen (Typ A-D) sowie einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung. Die geplanten Einzelhandelsvorhaben weisen ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment auf, dienen einer (erweiterten) Grundversorgung entsprechend der Lage in einem zentralen Versorgungsbereich des Typs C und weisen eine lokale Bedeutung insbesondere für den Stadtteil auf. Planungsrechtlich werden Verkaufs- und Sortimentsflächen über die Festsetzung eines Sondergebiets gesteuert und auf ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment beschränkt.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert für den zentralen Versorgungsbereich Hillegossen das Ziel der Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion. Durch die geplante Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel mit einer Eingrenzung des Kernsortiments sowie einer Begrenzung des Anteils der zulässigen Randsortimente wird ferner eine sortiments- und verkaufsflächenbezogene Steuerung des Einzelhandelsstandorts vorgenommen. Im Ergebnis ist somit vom Grundsatz her davon auszugehen, dass die mit der vorliegenden Planung ermöglichten Einzelhandelsvorhaben nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche i. S. von negativen städtebaulichen Folgewirkungen und Funktionsverlusten führen wird.

Im Rahmen der Erweiterungs- bzw. Neubauabsicht am bestehenden Nahversorgungsstandort ist eine Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse erfolgt. Es wurde geprüft, ob und inwiefern durch diese Planungen bestehende schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in Hillegossen sowie in den angrenzenden Bielefelder Stadtteilen und in den angrenzenden Kommunen Leopoldshöhe und Oerlinghausen in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und ob demnach landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO eintreten können.

Im Ergebnis zeigen die gutachterlichen Untersuchungen, dass die Planung nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von negativen städtebaulichen Folgewirkungen und Funktionsverlusten führen wird. Die Verträglichkeit gegenüber den schützenswerten Einzelhandelsbeständen ist grundsätzlich gegeben.

Die 237. Änderung des Flächennutzungsplans erfüllt damit die landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben. Gemäß § 34 Landesplanungsgesetzt (LPlG) hat die Stadt Bielefeld die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung angefragt, die zwischenzeitlich mit Schreiben vom 18.08.2014 seitens der Bezirksregierung Detmold erklärt wurde.

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.

Zur Klärung der Fragen bzgl. der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das im Ergebnis eine weiterhin leistungsfähige Abwicklung der Verkehre im Bereich der geplanten Zufahrt bestätigt.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche dar.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von zwei großflächigen Einzelhandelsvorhaben soll gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der 237. Änderung des Flächennutzungsplanes der Planbereich insgesamt als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" 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 / größflächiger Einzelhandel“ an. Nord- und südöstlich befinden sich Gemischte Bauflächen. Sie bilden gemeinsam mit der bestehenden und der vorgesehenen Sonderbaufläche einen städtebaulichen Übergang von den Wohnbauflächen im Süden zu den Hauptverkehrsstraßen Detmolder Straße und Oerlinghauser Straße und spiegeln die Nutzungsstruktur im Zentralen Versorgungsbereich wider.

Zwischen der geplanten „Sonderbaufläche“ und den umliegenden vorhandenen „Gemischten Bauflächen“ ist künftig der durch die Darstellung einer gezahnten schwarzen Linie erfolgte Hinweis „Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz“ zu beachten“. Damit wird der bei Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsstandortes veränderten schalltechnischen Situation mit Blick auf die umgebenden Wohnnutzungen Rechnung getragen. Die im Rahmen eines Gutachtens ermittelten schalltechnischen Anforderungen werden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans umgesetzt.

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 wird gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht zum o. a. Bebauungsplan als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung bzw. artenschutzrechtlichen Betrachtung verwiesen (Abschichtung).

Der vorliegende Umweltbericht geht im Ergebnis davon aus, dass unter Berücksichtigung im Umweltbericht für die jeweiligen Schutzgüter genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die mit dem Planvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen in der Summe so reduziert werden können, dass keine planungsrechtlichen Restriktionen hinsichtlich einer baulichen Entwicklung verbleiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können darüber ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die mit Blick auf die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung üblicherweise zu untersuchenden „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ sind im Zuge des im September 2009 durch den Rat der Stadt Bielefeld beschlossenen gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB erfolgt. Im Ergebnis ist die geplante Weiterentwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandorts als Sicherung und Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs zu sehen.

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/ Detmolder Straße“

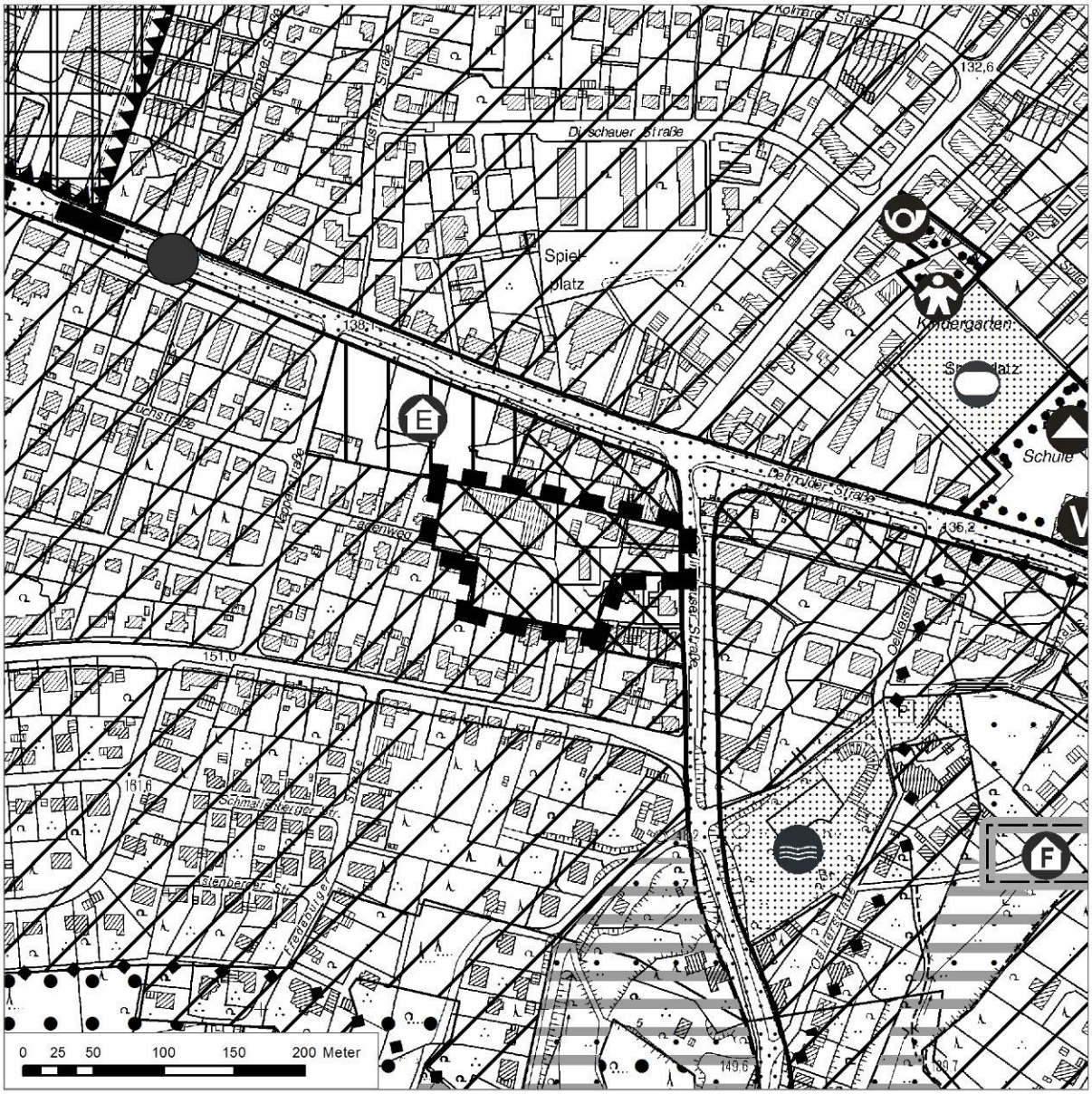
PLANBLATT 1

WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

Geltungsbereich der 237. FNP-Änderung

Legende siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

237.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

„Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße/ Detmolder Straße“

PLANBLATT 2

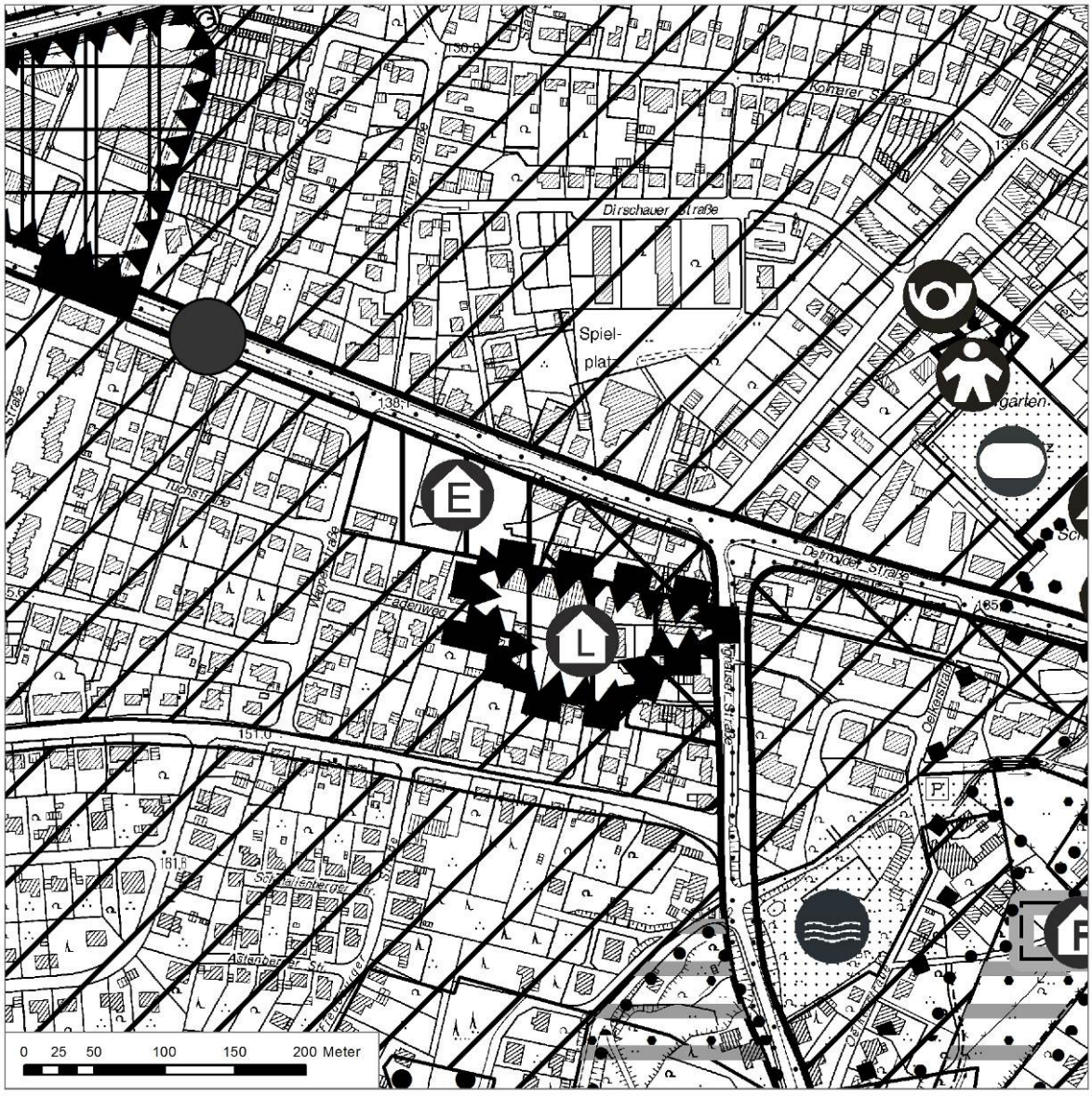
ÄNDERUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

ABSCHLIEßENDER BESCHLUSS

Geltungsbereich der 237. FNP-Änderung

Legende siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**	**PLANBLATT 3** **LEGENDE**

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
- Bahnanlage
- Stadtbahn mit Station

  (Straßennetz I. und II. Ordnung bis Stadtbahn mit Station: Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung; Immissionsschutz beachten)
- 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.

Kennzeichnungen

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

Zweckbestimmungen

- B – von Bodelschwingh´sche Stiftungen Bethel
- U – Universität
- H – Hochschuleinrichtung
- Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke
- F – Freizeiteinrichtung
- D – Dienstleistungseinrichtung
- S – Sonstiges Sondergebiet
- Verkehrsübungsplatz / Verkehrssicherheitszentrum
- W – Wochenendhausgebiet
- C – Campingplatz
- M – Messe, Ausstellung, Beherbergung
- E – Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
- L – Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
- GH – Großflächiger Großhandel
- W – Warenhaus
- M – Möbelmarkt / Einrichtungshaus
- B – Baumarkt
- G – Gartencenter
- Post
- V – Verwaltung
- Polizei
- F – Feuerwehr
- Krankenhaus
- Kindergarten
- Schule
- J – Jugendeinrichtung
- FS – Fürsorgeeinrichtung
- A – Alteneinrichtung
- Kirchliche Einrichtung
- Kulturelle Einrichtung
- Sporthalle
- Hallenbad
- Forstamt
- Einzelstandort für Windenergieanlage
- Sportanlage
- Freibad
- G – Golfplatz
- Parkanlage
- naturbelassenes Grün
- Kleingärten
- Friedhof
- Landeplatz Windelsbleiche
- P – 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

Hinweise

- Geeignete Erholungsräume
- Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
- ★ Option Straßenverbindung