

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	17.05.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.05.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
<p>Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/Q27 "Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße Ortszentrum Quelle" gem. § 2 (1) BauGB sowie 249. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Carl-Severing-Straße Ortszentrum Quelle" im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB - Stadtbezirk Brackwede</p> <p>Aufstellungsbeschluss Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB</p>	
Betroffene Produktgruppe	
110902 Teilräumliche Planung	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen	
Änderung bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan	
keine	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)	
Keine	
Durch die Bauleitplanung werden keine neuen Wohnungen geschaffen.	
Beschlussvorschlag:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. I/Q27 „Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße Ortszentrum Quelle“ für das Gebiet südlich der Carl-Severing-Straße ist gemäß § 2 (1) BauGB neu aufzustellen. Für die genaue Abgrenzung ist die im Abgrenzungsplan eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich. 2. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern (249. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Carl-Severing-Straße Ortszentrum Quelle" 3. Der Aufstellungs- und Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich, öffentlich bekannt zu machen. 4. Der voraussichtliche Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung wird gemäß Ziffer 7.1 der Anlage C festgelegt. 	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

5. Für die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/Q27 „Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße Ortszentrum Quelle“ und für die 249. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Carl-Severing-Straße Ortszentrum Quelle", sind eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der, in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen

Kosten aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich für die Stadt Bielefeld nach heutigem Kenntnisstand nicht, da ausschließlich private Grundstücksfläche überplant wird. Es sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum von der Bauleitplanung betroffen.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Vorhabenträger 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 erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Ein entsprechender Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB soll bis zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Begründung zum Beschlussvorschlag

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Auf Antrag eines Vorhabenträgers ist es beabsichtigt, die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/Q27 „Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße Ortszentrum Quelle“ einzuleiten. Anlass der beabsichtigten Neuaufstellung ist der Wunsch, den bestehenden Lebensmitteldiscounter durch einen Neubau am selben Standort auf den Flurstücken 2538 und 55, Flur 4, Gemarkung Quelle zu ersetzen und diesen entsprechend aktueller Standards auf 1.200 m² Verkaufsfläche (VKF) zu erweitern.

Aufgrund der daraus resultierenden Größe des Marktes ist ein Bebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage erforderlich, um das geplante Vorhaben genehmigen und realisieren zu können. Für den Vorhabenstandort existiert zurzeit noch kein Bebauungsplan. Das Plangebiet ist deshalb nach § 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beurteilen.

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll auf Grundlage der zwischen der Stadt Bielefeld und dem Investor abgestimmten Planungsziele durchgeführt werden. Die angestrebte Neuerrichtung des Lebensmitteldiscounters soll diesen bisher mit rund 800 m² VKF kleinflächigen Lebensmittelmarkt dauerhaft sichern, da Größe und Ausstattung dieses Lebensmitteldiscounters hinsichtlich des sich verändernden Verbraucherverhaltens, der Diversifizierung des Warenangebots etc. nicht mehr den heute marktgängigen Anforderungen entsprechen. Aus diesem Grund ist eine Erweiterung auf eine neue Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.200 m² geplant.

Durch die Ausweitung der Verkaufsfläche wird das Versorgungsangebot im Stadtteil Quelle und die Versorgungsfunktion für die unmittelbar angrenzenden Wohnquartiere ausgebaut. Das Vorhaben ist an einem integrierten Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches geplant, der zur Nahversorgung der Bevölkerung im Stadtteil Quelle beiträgt. Daher ist das Vorhaben hier städtebaulich grundsätzlich zu befürworten.

Die Art der baulichen Nutzung soll deshalb entsprechend der geschilderten Zielvorstellungen als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Die Flächengröße des Aufstellungsbereiches, der das Baugrundstück umfasst, beläuft sich auf ca. 7.322 m².

Verfahren

Da es sich hier um eine private Projektentwicklung vor dem Hintergrund eines konkreten Projektes und nicht um einen Angebotsplan handelt, soll zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der neuen Planung ein sogenannter „vorhabenbezogener“ Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/Q27 „Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße Ortszentrum Quelle“ soll im regulären Verfahren gemäß § 2 (1) BauGB erfolgen.

Planungsrechtliche Situation und örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/Q27 „Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße Ortszentrum Quelle“ liegt in Quelle. Die Flächengröße des vorgesehenen Geltungsbereiches beläuft sich auf ca. 7.322m².

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches inmitten eines bestehenden gemischt genutzten Gebiets mit Wohnhäusern, kleinteiliger, nicht-störender gewerblicher Nutzung (wie z.B. einem Frisör, einer Bank und einer Apotheke) und einem Vollsortimenter. Es handelt sich hierbei um eine bereits durch einen kleinflächigen Lebensmitteldiscounter genutzte Fläche inkl. gemeinsamer Stellplatzanlage, welche sowohl von dem Lebensmitteldiscounter, als auch von dem Vollsortimenter genutzt wird.

Die im rückwärtigen Bereich des Plangebietes vorhandenen Eichen weisen zum Teil einen Stammdurchmesser von mehr als 60 cm auf. Die Bergahorne sowie die Robinien haben Stammdurchmesser von etwa 20 - 45 cm. Diese sollen in der weiteren Planung, soweit vertretbar und aufgrund des neuen Gebäudes und der notwendigen Geländeauffüllung möglich, berücksichtigt werden.

Das städtebauliche Umfeld ist im Wesentlichen durch Wohnbaustrukturen aus Einzel- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Östlich und südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich mehrere Einzelhäuser in aufgelockerten Strukturen. Im Westen grenzt ein Vollsortimenter direkt an das Plangebiet an.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der beabsichtigten Bebauungsaufstellung soll im gesamten Bereich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) – Lebensmittel festgesetzt werden. Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Dem Entwicklungsgebot des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB kann dadurch entsprochen werden, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert wird.

Für das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel anstelle der Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ vorgesehen.

Das Vorhaben ist mit dem Einzelhandels- und Zentrumskonzept der Stadt Bielefeld vereinbar; es ist an einem integrierten Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches geplant, der zur Nahversorgung der Bevölkerung im Ortsteil Quelle beiträgt.

Weiteres Planungsziel des Bebauungsplanes ist es, den derzeit bestehenden Schutzanspruch der Wohnbebauung trotz der Überplanung mit einem Sondergebiet sicher zu stellen und die Wohnnutzung in dem Plangebiet planungsrechtlich weiterhin zu ermöglichen. In einem sonstigen Sondergebiet besteht die Möglichkeit, neben der geplanten Hauptnutzung zusätzliche Nutzungen festzusetzen, sofern die Verträglichkeit dieser Nutzungen gegeben ist.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend der Absicht, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters als konkreten Planungsanlass zu ermöglichen und vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Plangebietes, wird ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel, festgesetzt.

Für die gewünschte Steuerung des Angebotes werden die Sortimente in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) ist ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² zulässig. Die in dem Einzelhandelsbetrieb zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente sind für den Betrieb auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen. Ab 1.200 m² Verkaufsfläche ist gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) eine Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nicht möglich.

Artenschutz

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für die folgenden Arten nicht ausgeschlossen werden: Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus und Zwergfledermaus. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen), Nr. 2 (erhebliche Störung) und Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNATSCHG kann unter Anwendung der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Immissionsschutz

Um das Baugrundstück herum sind schutzbedürftige Wohnnutzungen vorhanden. Es war deshalb ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, ob die gesetzlichen Bestimmungen zum Schallschutz eingehalten werden können.

In einem zum Vorentwurf vorliegenden Schalltechnischen Gutachten wurde der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist.

Nach den im Gutachten angestellten Berechnungen ist eine Lärmschutzwand am östlichen Rand der geplanten Stellplatzanlage erforderlich. Zudem sind die Fahrgassen der Stellplatzanlage zu asphaltieren oder fassenloses Pflaster bzw. lärmarme Einkaufswagen zu verwenden. Darüber hinaus sind Nachtanlieferungen auszuschließen.

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Immissionsschutz zu erwarten.

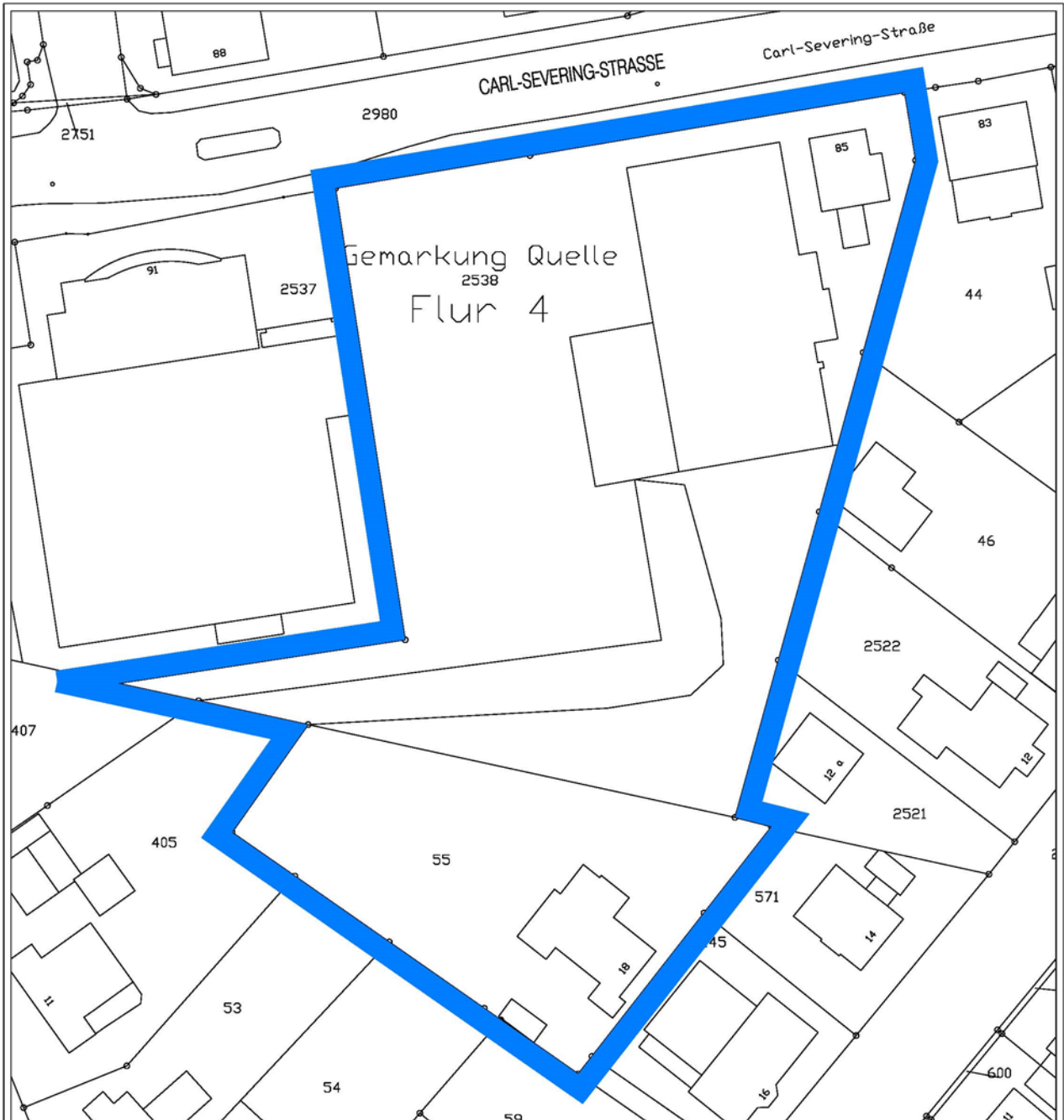
Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

A	<p>Teil A</p> <p>249. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Carl-Severing-Straße Ortszentrum Quelle“</p> <p>(Stand März 2018)</p> <ul style="list-style-type: none">- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung- Begründung
----------	--

B	<p>Teil B</p> <p>Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/Q27 „Lebensmittel-discounter Carl-Severing-Straße Ortszentrum Quelle“</p> <p>(Stand März 2018)</p> <ul style="list-style-type: none">- Nutzungsplan -- Angabe der Rechtsgrundlagen- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise
----------	---

C	<p>Teil C</p> <p>Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/Q27 „Lebensmittel-discounter Carl-Severing-Straße Ortszentrum Quelle“</p> <p>(Stand März 2018)</p> <ul style="list-style-type: none">- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
----------	---

Anlage: Blaulinienplan (nicht maßstabsgerecht)

**ERSTAUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLANES NR. 1 / Q 27**

„Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße
Ortszentrum Quelle“

Stadtbezirk: Brackwede
Gemarkung Quelle
Flur 4 - Flurstücke 55, 2538
M 1 : 500

 Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches

**Anlage zum Beschluss des Stadtentwicklungs-
ausschusses vom**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt hat am o. g. Datum beschlossen,
den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 / Q 27 erstmalig aufzustellen.
Die in diesen Plan eingetragenen Grenzen sind verbindlich.

Bekanntmachung des Beschlusses:.....

Bielefeld, d.

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
- Bauamt -
IA.

- . Ausfertigung -