

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	30.08.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	18.09.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße" für das Gebiet Breipohls Hof und 248. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof" im Parallelverfahren

- **Stadtbezirk Senne** -

- **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan**
- **Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan im Parallelverfahren und**
- **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung, 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ wird in einem Teilbereich westlich der Windelsbleicher Straße, nördlich der Friedrichsdorfer Straße und südöstlich der Straße Am Erdbeerfeld geändert (1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“). Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Gleichzeitig ist der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern. (248. FNP-Änderung: „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“).

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfungen werden gemäß Anlage C festgelegt.
4. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/S 48 „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“ sowie der Änderungsbeschluss für die 248. FNP-Änderung: „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“ sind gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.
5. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB sind auf Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“ und der 248. FNP-Änderung: „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“ durchzuführen.

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 soll durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet werden. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme wurde geschlossen. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten.

Darüber hinaus sind im Rahmen der Verhältnismäßigkeit auch die Kosten für nötige Erschließungsmaßnahmen, wie etwa der Anschluss des Gebietes an die angrenzenden Straßen durch den Vorhabenträger zu tragen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1:

Im Stadtbezirk Senne befindet sich an der Kreuzung Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße das Grundstück Windelsbleicher Straße 210-214. Das Grundstück umfasst rund 1 ha.

Das planende Ingenieurbüro beabsichtigt die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums auf dem Vorhabengrundstück. Vorgesehen ist im Wesentlichen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.650 qm. Zusätzlich sollen kleinere Ladeneinheiten, Gastronomie und Dienstleistungen mit insgesamt bis zu 1.000 qm VKF angesiedelt werden. Die geplante Gesamtverkaufsfläche beträgt ca. 2.650 qm.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob darüber hinaus auch untergeordnet Wohnnutzungen in das Konzept integriert werden können. Die für die Handelsnutzungen erforderlichen Stellplätze sollen als ebenerdige Stellplatzanlage auf dem Grundstück untergebracht werden.

Das Grundstück des geplanten Vorhabens liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück im Osten entlang der Windelsbleicher Straße und im Süden entlang der Friedrichsdorfer Straße ein Mischgebiet sowie im nordwestlichen Teil ein allgemeines Wohngebiet fest. Weiterhin wird ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der das Grundstück von der Straße Am Erdbeerfeld zur Windelsbleicher Straße quert.

Für das geplante Einzelhandelsvorhaben ist die Änderung des Bebauungsplans und die damit einhergehende Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel erforderlich. Die Fuß- und Radwegeverbindung ist in die Planung zu integrieren.

Das Grundstück ist derzeit überwiegend unbebaut. Lediglich an der Windelsbleicher Straße befinden sich gemischt genutzte Gebäude mit Wohnungen und einigen gewerblichen Nutzungen, darunter ein Optiker und eine Musikschule. Zur Umsetzung der Planung sollen die vorhandenen Gebäude abgerissen und durch neue Gebäude ersetzt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ dient der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung im Stadtbezirk Senne. Das Vorhabengrundstück grenzt unmittelbar nördlich an den zentralen Versorgungsbereich Windelsbleicher Straße an und ist städtebaulich integriert. Der Standort ist von umliegenden Wohngebieten und vom ÖPNV-Haltepunkt Senne fußläufig gut erreichbar.

Der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschreibt, dass eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Windelsbleicher Straße nach Norden (westliche Straßenseite) bis hin zum bestehenden Standort des Lebensmitteldiscounters am Breipohls Hof im Hinblick auf die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Windelsbleicher Straße und insbesondere auch vor dem Hintergrund von Perspektiven zur Stärkung der Grundversorgung im Stadtbezirk ist zu befürworten ist. Vor dem Hintergrund der aus städtebaulicher Sicht zu befürwortenden Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches wäre eine Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes vom Senner Markt innerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereiches positiv zu bewerten.

Die grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld wird daher als gegeben angesehen.

Zu 2:

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld sind die Flächen im Plangebiet als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Es besteht keine Überlagerung der Flächen mit nachrichtlich übernommenen anderen Darstellungen.

Die geplante Festsetzung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel ist daher nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Zur Umsetzung der o. g. Planungsziele wird somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung von Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel erforderlich. Die geplante Änderung ist im weiteren Verfahren gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 34 Landesplanungsgesetz mit der Regionalplanungsbehörde hinsichtlich bestehender Ziele der Raumordnung abzustimmen.

Die 248. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ durchgeführt.

Zu 3:

Bei dem Vorhaben handelt es sich grundsätzlich um ein Vorhaben der Innenentwicklung. Eine bereits teilweise baulich genutzte Fläche im beplanten Bereich wird einer neuen Nutzung und einer Nachverdichtung zugeführt. Dieser Ansatz entspricht dem Ziel der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen sowie dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Dennoch ist zur Änderung des Bebauungsplans ein Regelverfahren mit Umweltprüfung erforderlich, da die Planung der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens dient, für das nach dem UVPG die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung anzunehmen ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB werden die Behörden über die Planungsabsichten informiert, zur Stellungnahme aufgefordert und der Rahmen der Umweltprüfung abgestimmt.

Zu 4:

Zu 5:

Es wird vorgeschlagen, auf Grundlage der vorgestellten Planungsziele für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/S 48 „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“ und für die zugehörige 248. FNP-Änderung: „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen, um die weiteren Abwägungsmaterialien für das Planverfahren zu sammeln.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	248. Änderung des Flächennutzungsplanes - Allgemeine Ziele und Zwecke - Änderungsbereich Planungsstand: Vorentwurf, Juli 2018
B	Bebauungsplan Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“, 1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“ - Übersichtspläne, Planzeichnung - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung Planungsstand: Vorentwurf, Juli 2018
C	Bebauungsplan Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“, 1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“ - Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Planungsstand: Vorentwurf, Juli 2018