

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	10.10.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.10.2019	öffentlich

<p>Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)</p> <p>1. Änderung "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/Friedrichsdorfer Straße" des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ für einen Teilbereich westlich der Windelsbleicher Straße, nördlich der Friedrichsdorfer Straße und südöstlich der Straße Am Erdbeerfeld und 248. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof" im Parallelverfahren</p> <p>- Stadtbezirk Senne -</p> <p>- Entwurfsbeschluss</p> <p>- Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB</p>	
<p>Betroffene Produktgruppe</p> <p>11 09 02 Teilräumliche Planung, 11 09 01 Gesamträumliche Planung</p>	
<p>Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen</p> <p>Schaffung von Planungsrecht</p>	
<p>Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan</p> <p>keine</p>	
<p>Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)</p> <p><u>Aufstellungsbeschluss</u> 18.09.2018 Bezirksvertretung Senne 30.10.2018 Stadtentwicklungsausschuss</p> <p><u>Hinweis:</u> -</p>	
<p>Beschlussvorschlag:</p> <ol style="list-style-type: none"> Die 1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“ des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen. Gleichzeitig wird die 248. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“ im Parallelverfahren laut Änderungsplan und Begründung als Entwurf beschlossen. 	
<p>Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)</p>	<p>Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.</p>

3. Die Entwürfe der Bebauungsplanänderung und der Änderung des Flächennutzungsplanes sind mit Text und Begründungen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die 1. Änderung 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 wird 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 der einzelnen Beschlusspunkte:

Verfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.10.2018 - nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Senne vom 18.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/S 48, den Beschluss zur 248. FNP-Änderung sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 3 (1) BauGB vom 07.01.2019 bis einschließlich 25.01.2019 im Bauamt sowie online unter www.bielefeld.de (Rubrik „Planen, Bauen und Wohnen“) eingesehen werden.

Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 16.01.2019 im Sennesaal, Senner Markt 1, 33659 Bielefeld statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 15.01.2019 bis zum 01.03.2019; die frühzeitige Beteiligung der städtischen Ämter erfolgte vom 24.05.2019 bis zum 01.07.2019.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sind in der **Anlage A** der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus den Beteiligungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes (**Nutzungsplan** sowie **Anlage C, D** und **E**) ausgearbeitet. Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

.....
 Zum Entwurf wurden weiterhin Fachgutachten (Artenschutz, Boden, Einzelhandel, Lärm, Licht, Naturschutz, Verkehr) erstellt, die dem Umweltbericht (**Anlage E**) sowie der Entwurfserstellung (**Nutzungsplan, Anlage C** und **D**) zugrunde gelegt wurden.

Der für die Offenlage vorgesehene Zeitraum eines Monats entspricht den Vorgaben des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Es liegen keine Gründe vor die Monatsfrist zu verlängern.

.....

Der Bebauungsplan sowie die 248. FNP-Änderung sind nunmehr als Entwurf zu beschließen und gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Senne nordwestlich der Kreuzung Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“, „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden überwiegend durch die südliche Grenze der Flurstücke 1440, 1441 und 1412,
- im Osten durch die Windelsbleicher Straße,
- im Süden durch die Friedrichsdorfer Straße sowie die nördliche Grenze der Flurstücke 427 und 704,
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 1412.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1 ha und beinhaltet in der Gemarkung Senne 1 Flur 18 die Flurstücke: 428, 705 und eine Teilfläche von 1563.

Planungsziele

Das Ziel der langfristigen Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung im Stadtbezirk Senne soll durch die Errichtung eines Nahversorgungszentrums am Knotenpunkt Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße umgesetzt werden.

Hierzu ist die Neubebauung und Neuerschließung der Flächen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die bestehenden baulichen Strukturen sind zur Umsetzung des Planungsziels nicht geeignet.

Vor dem Hintergrund einer Umstrukturierung einer bestehenden Baufläche entspricht diese Herangehensweise dem Planungsgrundsatz „Erhalt, Umbau, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile“. Hierdurch können Neuausweisungen neuer Bauflächen im Außenbereich maßgeblich verhindert oder eingeschränkt sowie auch potenzielle Brachen von nicht mehr nachnutzbaren Bauflächen verhindert werden.

Städtebauliches Konzept

Zur Umsetzung der Planung werden die im Plangebiet vorhandenen Gebäude Windelsbleicher Straße 210-214 abgerissen und durch neue Gebäude ersetzt.

Das Bebauungskonzept sieht einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.400 qm in einem eingeschossigen Gebäude im Nordwesten des Grundstückes vor. Die Anlieferrampe ist im Süden des Gebäudes angeordnet.

Daneben sollen in einer mehrheitlich zweigeschossigen Gebäudezeile an der Windelsbleicher Straße sowie an der Friedrichsdorfer Straße kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen untergebracht werden. Die im Nutzungsplan festgesetzte Aufweitung des Baufensters im SO 2 dient der zusätzlichen Option einer ergänzenden Bebauung und entspricht insofern den Beschlüssen des Stadtentwicklungsausschusses.

Zwischen den Gebäuden ist ein ebenerdiger Parkplatz mit bis zu 118 Stellplätzen vorgesehen. Durch die Anordnung der Gebäude kann der Parkplatz zusammenhängend auf dem Grundstück untergebracht werden und das nordwestlich angrenzende Wohngebiet von den Emissionen des Parkplatzes abgeschirmt werden.

Umweltprüfung

Der Änderung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Auswertung wird in der **Anlage E** „Umweltbericht“ - Entwurf zusammengefasst dargestellt.

Nach dem Ergebnis des Umweltberichtes gehen von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ primär Wirkungen auf das Schutzgut Tiere – jedoch in geringem Umfang – aus. Nach Umsetzung der im Umweltbericht benannten Maßnahmen verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich ein erforderlicher Kompensationsflächenbedarf von rund 778 m² ermittelt wurde. Der erforderliche Kompensationsbedarf wird extern auf Ökokontoflächen bereitgestellt. Artenschutzrechtliche Konflikte sind mit Umsetzung der Planung bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Somit ist das Planungsvorhaben aus Sicht der Umweltprüfung zulässig.

Die Stadt Bielefeld sowie die Untere Naturschutzbehörde überwachen im Rahmen eines Abbruchantrages bzw. einer Abbruchgenehmigung die Anwendung der genannten Maßnahmen sowie etwaige Zuwiderhandlungen im Sinne des § 44 BNatSchG.

Aufgrund der Notwendigkeit artenschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Ersatzquartiere) ist die fach- und sachgerechte Montage zu überwachen bzw. zu prüfen.

Ein weitergehendes Monitoring ist nicht erforderlich.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A**

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/Friedrichsdorfer Straße“

- Übersicht der Stellungnahmen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

Stand: Entwurf; September 2019

B

248. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

Planungsstand: September, August 2019

C

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/Friedrichsdorfer Straße“

- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Stand: Entwurf; September 2019

D

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/Friedrichsdorfer Straße“

- Begründung

Stand: Entwurf; September 2019

E

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/Friedrichsdorfer Straße“

- Umweltbericht

Stand: Entwurf; September 2019