

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	28.11.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	03.12.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

3. Änderung "Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße" des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 "Gewerbegebiet Beckhof" für das Gebiet westlich der Wohnbebauung am Menkebach, nordöstlich der gewerblichen Nutzungen zwischen Gildemeisterstraße und der Straße "Am Beckhof" und südöstlich der Gildemeisterstraße.

- Stadtbezirk Sennestadt -

- Entwurfsbeschluss

- Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Aufstellungsbeschluss

Bezirksvertretung Sennestadt: 28.02.2019, Ö 7

StEA: 04.03.2019, Ö 23.1

Drucksachen-Nr.: 7808/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Die 3. Änderung „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ für das Gebiet westlich der Wohnbebauung am Menkebach, nordöstlich der gewerblichen Nutzungen zwischen Gildemeisterstraße und der Straße „Am Beckhof“ und südöstlich der Gildemeisterstraße wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten verbunden sind, vollständig zu tragen. Die Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1., 2. und 3.

Die planerische Absicht der Bebauungsplanänderung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verkaufsflächenerweiterung des dortigen Lebensmitteldiscounters zu schaffen. Die geplante Erweiterung beläuft sich auf ca. 370 m² Verkaufsfläche und soll durch Abriss und Neubau erfolgen. Die gesamte Verkaufsfläche des Discountmarktes würde nach der Erweiterung ca. 1.270 m² betragen. Das Vorhaben entspricht den Zielvorstellungen der Stadt in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung und ist aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll zu erachten. Der Vorhabenstandort an sich leistet als bestehender Betrieb bereits einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen im südlichen Bereich des Bielefelder Stadtbezirkes Sennestadt. Bei einem Wegfall der Betriebsstätte entstünde für den südlichsten Siedlungsbereich des Bezirkes eine Versorgungslücke.

Da die Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.03.2019, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Sennestadt am 28.02.2019, den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/St 35 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 29.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld, im Bezirksamt Sennestadt sowie im Internet eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 07.05.2019 im Bürgertreff Sennestadthaus statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 03.04.2019 bis zum 17.05.2019. 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 ausgearbeitet. Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Zum Entwurf wurden weiterhin Fachgutachten (Auswirkungsanalyse Einzelhandel, Lärmimmissionsprognose, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) erstellt, die dem Umweltbericht sowie der Entwurfserstellung zugrunde gelegt wurden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt. Ein wichtiger Grund für die Verlängerung der Auslegungsfrist liegt nicht vor.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet umfasst das Gelände des bestehenden Lebensmitteldiscounters in Bielefeld-Dalbke. Der Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Wunsch des Betreibers, die Verkaufsfläche des bestehenden Discounters zu erweitern. Im Rahmen betrieblicher Marktanpassungen soll zudem eine umfassende Modernisierung der Betriebsstätte in die Wege geleitet werden, um dessen Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. Die geplante Erweiterung beläuft sich auf ca. 370 m² Verkaufsfläche und soll durch Abriss und Neubau erfolgen. Die gesamte Verkaufsfläche des Discountmarktes würde nach der Erweiterung ca. 1.270 m² betragen. Das Vorhaben entspricht den Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung und ist aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll zu erachten. Der Vorhabenstandort leistet als bestehender Betrieb bereits einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen im südlichen Bereich des Bielefelder Stadtbezirkes Sennestadt. Bei einem Wegfall der Betriebsstätte entstünde für den südlichsten Siedlungsbereich des Bezirkes eine Versorgungslücke. Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche ist nach wie vor als städtebaulich verträglich zu beurteilen. Eine diesbezüglich durchgeführte Verträglichkeitsstudie konnte keine negativen städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Erweiterungsvorhabens im Sinne einer Zentrumschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen feststellen. Das Ziel der Planung lässt sich somit als nachhaltige Sicherung eines etablierten Nahversorgungsbetriebes charakterisieren.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption des Vorhabens unterscheidet sich nicht wesentlich vom bestehenden Discountmarkt. Das Hauptgebäude ist, wie im Bestand, auf der südlichen Hälfte des Flurstücks 3625 vorgesehen. Gemäß Vorhabenplanung ist die ebenerdige Stellplatzanlage nach wie vor dem Baukörper vorgelagert, die Stellplätze sind dabei in umfahrbaren Reihen angeordnet. Die Warenanlieferung soll weiterhin an der südlichen Seite des Baukörpers erfolgen.

Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung vorliegt. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter wurden dabei im Bebauungsplanverfahren ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen. Die Umweltprüfung hatte zum Ergebnis, dass von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 keine relevanten Wirkungen ausgehen und für kein Schutzgut erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der Geltungsbereich der 3. Änderung als Sonderbaufläche für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel dargestellt. Eine Änderung des FNP und ein damit einhergehendes landesplanerisches Genehmigungsverfahren gemäß § 34 LPlG NRW ist somit nicht notwendig. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 35 ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelbar. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der vorliegenden Planung in dieser Hinsicht nicht beeinträchtigt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****3. Änderung „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“**

- **Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB**
- **Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf**

Stand: Entwurf, September 2019

B**3. Änderung „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“**

- **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise**

Stand: Entwurf; September 2019

C**3. Änderung „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“**

- **Begründung**

Stand: Entwurf; September 2019

D**3. Änderung „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“**

- **Umweltbericht**

Stand: Entwurf; August 2019