

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	20.08.2020	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ Q 28 „Großflächiger Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße, Ecke Osnabrücker Straße“ für das Gebiet südwestlich der Osnabrücker Straße und nördlich der Carl-Severing-Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Stadtbezirk Brackwede -

Aufstellungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Die Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

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

Keine

Hinweis:

Da die Anzahl neu geschaffener Wohneinheiten derzeit noch nicht absehbar ist, erfolgt die inhaltliche Ausarbeitung zu der Berücksichtigung des Beschlusses der 25%-Quote im weiteren Verfahren.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/Q 28 „Großflächiger Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße, Ecke Osnabrücker Straße“ (für das Gebiet südwestlich der Osnabrücker Straße und nördlich der Carl-Severing-Straße) ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen für den Haushalt der Stadt Bielefeld werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Geförderter Wohnungsbau

Da die Anzahl neu geschaffener Wohneinheiten derzeit noch nicht absehbar ist, erfolgt die inhaltliche Ausarbeitung zu der Berücksichtigung des Beschlusses der 25%-Quote im weiteren Verfahren.

Baulandstrategie

Das Instrument der Baulandstrategie, gemäß dem Grundsatzbeschluss (Drucksachennummer 8656/2014-2020) des Rates zur Bielefelder Baulandstrategie, ist in diesem Fall nicht anzuwenden, da es sich hier nicht um die Neuausweisung von Bauflächen handelt, sondern um die Sicherung der städtebaulichen Qualität und einer städtebaulich geregelten Neuordnung in einem Bereich, in dem bereits jetzt grundsätzlich Baurecht gemäß § 34 BauGB besteht.

Stadtklimaverträglichkeit:

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Bielefeld weist für das Plangebiet keinen Sanierungsbedarf aus.

Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Planungsanlass:

Nach Aufgabe der bestehenden gewerblichen Nutzung (Textilunternehmen, Reinigung etc.) sowie dem Abriss der abgängigen Gebäude sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters unter Berücksichtigung der Leitlinien für die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels (vgl. Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses, Drucksachen-Nr. 9222/2014-2020) geschaffen werden.

Der Beschluss zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ Q 28 „Großflächiger Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße, Ecke Osnabrücker Straße“ mit Abgrenzung des Geltungsbereiches ist erforderlich, um entsprechend der v.g. Leitlinien konkret vorliegende Entwicklungsanfragen planungsrechtlich und städtebaulich zu steuern.

zu 2.

Verfahren

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben:

- die Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung,
- die zulässige Grundfläche nach BauNVO liegt unter 20.000 m²
(hier: Plangebietsgröße von ca. 0,8 ha)
- bei einer zulässigen Grundfläche von zwei Hektar sind nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
(konkrete Prüfung im weiteren Aufstellungsverfahren)
- eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorbereitet.
Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist erst möglich, wenn ein konkretes Vorentwurfskonzept vorliegt.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu 3.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeitbeteiligung

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. I/ Q 28 „Großflächiger Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße, Ecke Osnabrücker Straße“ aufzustellen und den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele:

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Quelle und ist gem. § 34 BauGB zu beurteilen (Innenbereich).

Es liegt östlich des Ortsteilzentrums von Quelle an der Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße im Stadtbezirk Brackwede.

Nördlich grenzen gewerbliche Nutzungen (Bäckerei etc.) und ein Teilbereich der Sportplatzfläche an. Westlich und östlich befinden sich Wohn- und Mischgebietstypische Nutzungen. Südlich liegen die Grünflächen der Lutter und das Naturfreibad.

Die östlich angrenzenden Mischgebietsflächen liegen im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. I-Q 9 „Am Cafe Sport“.

Bei der Fläche innerhalb des Plangebietes handelt es sich derzeit überwiegend um eine Betriebsfläche mit leerstehenden Gebäuden einer ehemaligen gewerblichen Nutzung sowie zum Teil um Wohnnutzungen.

städtebauliches Ziel / Leitlinien für die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel

Um einerseits die brachliegende Situation zu verbessern und andererseits das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln zu erweitern, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Errichtung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters sowie weitere Wohn-, Büro-, -und sonstige nichtstörende Gewerbenutzungen geschaffen werden.

Entsprechend der Leitlinien für die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels soll sich die Geschossigkeit des großflächigen Lebensmitteldiscounters an die der bestehenden Bebauung anpassen. Durch ergänzende Nutzungen in den Obergeschossen soll ein Einfügen in die vorhandene städtebauliche Umgebung gewährleistet werden.

Weitere Leitlinien sind unter anderem:

- eine flächensparende Bauweise,
- die Unterbringung weiterer Nutzungen (wie zum Beispiel Wohnungen, Büros, sonstiges nicht störendes Gewerbe oder öffentliche Einrichtungen) sowie
- die Entwicklung von Fuß- und Radwegeverbindungen und
- begrünten bzw. mit Photovoltaik-/ Solaranlagen ausgestatteter Dächer.
- Technische Anlagen und Lieferzonen im Sinne der Stadtgestaltung sollen an den dem öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseiten untergebracht werden.

Die Nutzungen sollen im späteren Nutzungsplan als sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden.

Einzelhandelskonzept

Für die Stadt Bielefeld besteht das im Jahr 2019 fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Danach liegt das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Carl-Severing-Straße. Es handelt sich hierbei um ein Zentrum Typ C, welcher die Grundversorgung des Stadtteils Quelle durch Lebensmittelbetriebe gewährleistet.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgenommenen Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs. Eine Wirkungsanalyse (Stadt und Handel, Dortmund, 2016) hat die Tragfähigkeit eines Lebensmitteldiscounters mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² für diesen Standort festgestellt. Durch die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs soll die Kaufkraftabschöpfung im Einzugsbereich verbessert und die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs damit langfristig gesichert werden.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahre 2009 wurde am 11.07.2019 durch den Ratsbeschluss beschlossen. (vgl. Drucksachen-Nr. 9222/2014-2020)

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

Anpassung Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld sind die Flächen im Plangebiet als „Gemischte Bauflächen“ (M) dargestellt.

Zur Umsetzung der o. g. Planungsziele soll eine Anpassung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung von einer „Sonderbaufläche für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel“ erfolgen.

Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Entwicklung aus dem Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld innerhalb eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB) dargestellt. Die Darstellung gilt auch für die angrenzenden Flächen im Umfeld des Plangebietes.

Bei der Bauleitplanung ist der Landesentwicklungsplan (LEP) Nordrhein- Westfalen (NRW) zu beachten, der Ziele der Raumordnung enthält. Diese sind gemäß § 3 (1) Ziffer 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten Festlegungen.

Das Planungsziel ist somit grundsätzlich mit der landesplanerischen Zielsetzung vereinbar.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anhang:

- Übersichtsplan
- Luftbild
- Ausschnitt Flächennutzungsplan
- Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (verkleinert)

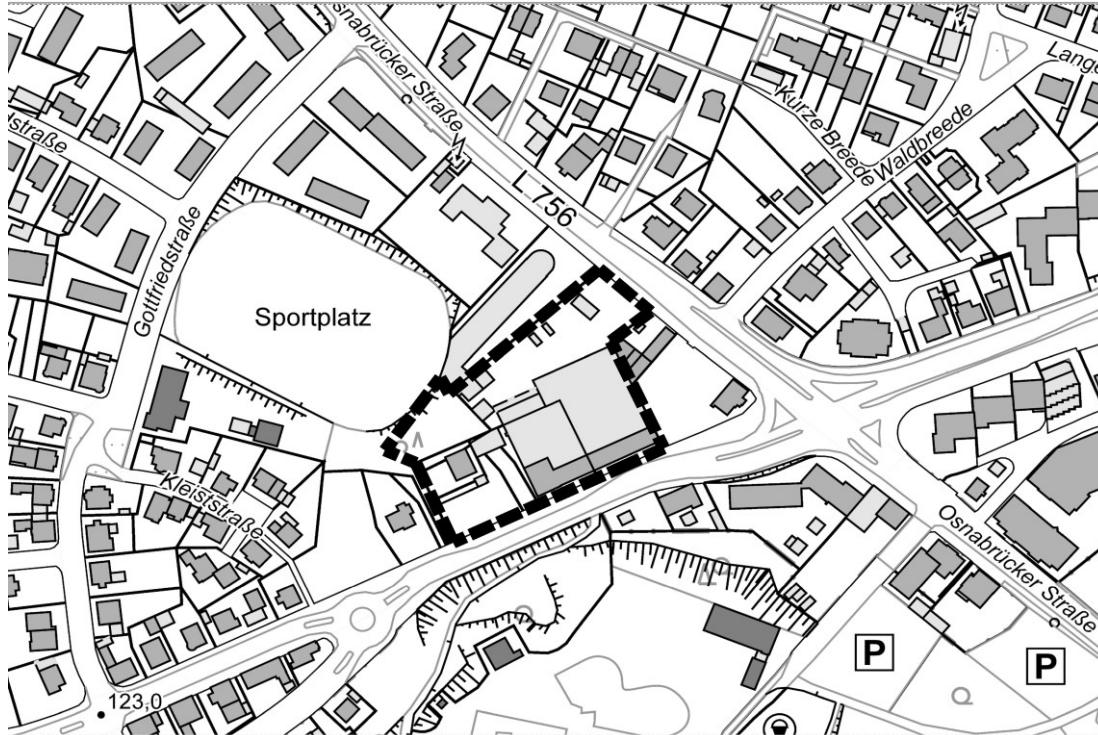
Anlage

- **Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (M. 1: 1.000)**
zum Bebauungsplan Nr. I/ Q 28 „Großflächiger Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße,
Ecke Osnabrücker Straße“

Anhang:

Übersichtsplan (verkleinert)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Großflächiger Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße, Ecke Osnabrücker Straße“

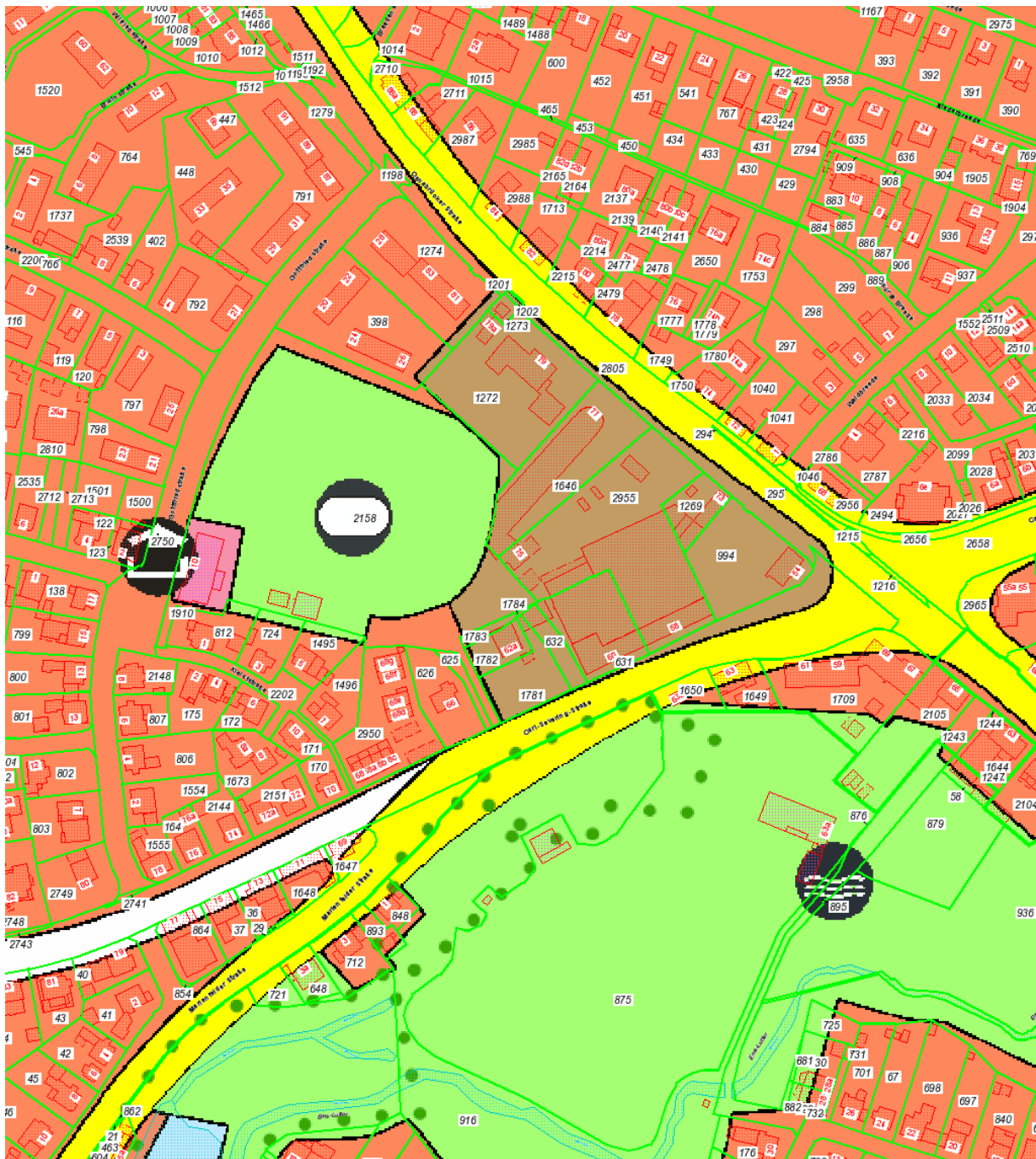


Luftbild (verkleinert)



Ausschnitt Flächennutzungsplan mit ALK (verkleinert)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Großflächiger Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße, Ecke Osnabrücker Straße“



Abgrenzungsplan (verkleinert)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Großflächiger Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße, Ecke Osnabrücker Straße“

