

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Senne</b>	21.01.2021	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	02.02.2021	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	11.02.2021	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**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 (FNP) „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB)**

- **Stadtbezirk Senne** -

- **Abschließender Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplanes**
- **Satzungsbeschluss**
- **Beschluss über Stellungnahmen**

**Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung, 11 09 01 Gesamträumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

keine

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

Aufstellungsbeschluss

30.08.2018 Bezirksvertretung Senne  
18.09.2018 1. Lesung Stadtentwicklungsausschuss  
30.10.2018 Stadtentwicklungsausschuss

Drucksache 7012/2014-2020

Entwurfsbeschluss

10.10.2019 Bezirksvertretung Senne  
29.10.2019 1. Lesung Stadtentwicklungsausschuss  
03.12.2019 Stadtentwicklungsausschuss

Drucksache 9394/2014-2020

Hinweis:

-

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß Anlage A-1 wird gebilligt.
2. Die Stellungnahmen der TÖB Nr. 1.23 (Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft WEGE GmbH), 1.4 (Untere Wasserbehörde, Untere Abfallbehörde, Untere Bodenschutzbehörde), 1.4 (Untere Wasserbehörde), 2.10 (Telekom), 2.16 (PLEdoc GmbH), 2.12 (Stadtwerke Bielefeld) zu den Entwürfen werden gemäß Anlage A-2 zur Kenntnis genommen, Die Stellungnahmen der TöB 1.4 (Untere Naturschutzbehörde) werden teilweise zur Kenntnis genommen und hinsichtlich des Betreffs Artenschutz nicht gefolgt, die Stellungnahmen der TÖB BUND werden teilweise zurückgewiesen bzw. teilweise zur Kenntnis genommen, die Stellungnahmen der TÖB 2.13 (mobiel) werden teilweise berücksichtigt, den Stellungnahmen der Öffentlichkeit Nr. 1+2+3 zu den Entwürfen wird gemäß Anlage A-2 tlw. gefolgt (Nr. 2) oder sie werden zur Kenntnis genommen (Nr. 1+3).
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes werden gemäß Anlage A 2.2 beschlossen.
4. Die Stellungnahmen der betroffenen Grundstückseigentümer Nr. 1 und 2 im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung nach § 4a (3) BauGB werden gemäß Anlage A-3 zur Kenntnis genommen, bzw. den Anregungen nicht gefolgt.
5. Die 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 wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
6. Gleichzeitig wird die 248. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“ im Parallelverfahren laut Änderungsplan und Begründung abschließend beschlossen.
7. Nach Eingang der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes sind diese Genehmigung gemäß § 6 (5) BauGB und der Beschluss der Bebauungsplanänderung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Die Bebauungsplanänderung und die Flächennutzungsplanänderung sind gemäß §§ 10 (3) und 6 (5) BauGB beizubehalten.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme wurde geschlossen. Der Vorhabenträger hat auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten übernommen.

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. Hierzu wurde ein Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Bielefeld geschlossen.

Der Bebauungsplan wurde durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet.

### **Baulandstrategie**

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 11.07.2019 den Grundsatzbeschluss gefasst, dass zur Entwicklung von Bauland künftig die Bielefelder Baulandstrategie anzuwenden ist. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurde bereits im Jahr 2018 formell eingeleitet und fällt daher nicht unter die Regelungen der Bielefelder Baulandstrategie.

### **Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:**

#### zu 1.

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 „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße“, den Beschluss zur 248. Änderung des Flächennutzungsplanes 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](http://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-1 der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus den Beteiligungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes und der 248. Änderung des Flächennutzungsplanes (Nutzungsplan sowie Anlage B, C, D und E) ausgearbeitet. Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden weiterhin Fachgutachten (Schallschutz, Entwässerung, Energiekonzept) erstellt, die dem Umweltbericht sowie der Entwurfserstellung zugrunde gelegt wurden.

#### zu 2.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Sennestadt am 10.10.2019 die Entwurfsbeschlüsse gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der 248. Änderung des Flächennutzungsplanes sind abwägungsrelevante Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden, denen gemäß Anlage A-2 gefolgt, teilweise gefolgt bzw. nicht gefolgt werden soll.

Die wesentlichen Inhalte dieser Stellungnahmen sind zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung der Anlage A-2 zur Beschlussvorlage dem Kapitel A-2.1 und A-2.2 zu entnehmen.

Zum Bebauungsplan und zur 248. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden von der Öffentlichkeit Anregungen und Bedenken zur Geräusch- und Lichtimmissionen, Werbeanlagen, Art der baulichen Nutzung, Erschließung inkl. Stellplätzen, vorgetragen. Die von der Öffentlichkeit gegebenen Anregungen zu den örtlichen Bauvorschriften werden im Wesentlichen zur Kenntnis genommen.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen und Bedenken zum Kompensationsflächenbedarf (1.4), Artenschutz (1.4), Altstandort / Altlasten (1.4), Niederschlagswasserbeseitigung (1.4), Leitungsschutz (2.10), ÖPNV (2.13), Art der baulichen Nutzung / Städtebau, Grundstücksbepflanzung (2.12) vorgetragen.

Die Hinweise, Anregungen und / oder Bedenken zum Kompensationsflächenbedarf (1.4), Altlasten und Altstandorten (1.4), Niederschlagswasserbeseitigung (1.4), Leitungsschutz (2.10), Raumwärmeversorgung (2.12) werden zur Kenntnis genommen.

Den Hinweisen, Anregungen und / oder Bedenken zum Artenschutz (1.4), Kompensationsbedarf / Grundstücksbepflanzung (Bund) wird gemäß Anlage A-2 nicht gefolgt.

### zu 3.

Die von der Verwaltung in der Anlage A-2.2 vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes und der 248. Änderung des Flächennutzungsplanes haben im Wesentlichen einen klarstellenden, redaktionellen Charakter. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen.

Aufgrund der Stellungnahme eines Einwenders (Anlage A-2.1 Einwender 2) wird eine Lärmschutzwand in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden entsprechend ergänzt. Es wurde eine erneute und eingeschränkte Betroffenenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB durchgeführt.

Die wesentlichen redaktionellen Änderungen in den Planzeichnungen, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht sind in der Anlage A-2.3 zusammengestellt.

Die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und die Begründung sowie der Umweltbericht zum Bebauungsplan, wurden entsprechend angepasst.

### zu 4.

Den von den betroffenen Einwendern in Anlage A-3 vorgeschlagenen Anpassungen wird nicht gefolgt.

### zu 5.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung den Bebauungsplan Nr. I/ S 48 „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“ mit Text und Begründung als Satzung zu beschließen.

### zu 6.

Die 248. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Parallelverfahren erarbeitet worden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung die 248. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung abschließend zu beschließen.

### zu 7.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 48 und die 248. Änderung des Flächennutzungsplanes können nach der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich bekannt gemacht werden.

### **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.

### **Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte**

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 (Anlage F)**

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 StEA.

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**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

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

Nach dem Ergebnis des Umweltberichtes gehen von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 48 „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“ 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 m<sup>2</sup> 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.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

### **A-1**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/Friedrichsdorfer Straße“ und zur 248. FNP-Änderung**

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

Stand: Satzung; Dezember 2020

### **A-2**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/Friedrichsdorfer Straße“ und zur 248. FNP-Änderung**

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

Stand: Satzung; Dezember 2020

### **A-3**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/Friedrichsdorfer Straße“ und zur 248. FNP-Änderung**

**- Übersicht der Stellungnahmen im Rahmen der erneuten und eingeschränkten Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stand: Satzung; Dezember 2020

### **B**

**248. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld**

„Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

Stand: Abschließender Beschluss (Dezember 2020)

**C**

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

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

Stand: Satzung; Dezember 2020

**D**

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

- **Begründung**

Stand: Satzung; Dezember 2020

**E**

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

- **Umweltbericht**

Stand: Satzung; Dezember 2020

**F**

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

- **Städtebauliches Konzept**

Stand: Satzung; November 2020

**G**

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

- **Auswirkungsanalyse Einzelhandelsentwicklung im C-Zentrum Bielefeld-Senne**

Stand: Satzung; März / Juli 2019

**H**

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

- **Verkehrstechnische Untersuchung**

Stand: Satzung; August 2020



**I**

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

**- Schalltechnische Untersuchung**

Stand: Satzung; August 2019

**J**

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

**- Schalltechnische Untersuchung – Ergänzende Stellungnahme**

Stand: Satzung; September 2020

**K**

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

**- Fachbeitrag Naturschutz**

Stand: Satzung; Juli 2019

**L**

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

**- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Stand: Satzung; März 2019

**M**

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

**- Baugrundgutachten und abfalltechnischer Prüfbericht**

Stand: Satzung; April 2019

**N**

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

**- Lichttechnische Untersuchung**

Stand: Satzung; April 2019

**O**

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

**- Entwässerungskonzept**

Stand: Satzung; März 2019