

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	12.04.2021	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	13.04.2021	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“ gem. § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Senne -

- 2. Entwurfsbeschlüsse

- **Beschluss zur Durchführung der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung, 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

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
12.10.2018 Beirat für Stadtgestaltung
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

Satzungsbeschluss (nicht beschlossen)

28.01.2021 Bezirksvertretung Senne

Drucksache 0283/2020-2025

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können ca. 8 – 10 Wohneinheiten (WE) entstehen. Von den insgesamt 8 – 10 WE sollen ca. 4 – 5 WE (50%) mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Beschlussvorschlag:

1. Die 1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“ des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ für das Gebiet Breipohls Hof wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als 2. Entwurf für die erneute Offenlage beschlossen. Gleichzeitig wird die 248. FNP-Änderung „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“ mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als 2. Entwurf für die erneute Offenlage beschlossen.
2. Der 2. Entwurf der 1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße“ des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ sowie der 2. Entwurf zur 248. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“ sind mit dem Text, den Begründungen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß §§ 4a (3) und 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, erneut öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Gemäß §§ 4a (3) und 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf der 1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße“ des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ sowie der 2. Entwurf zur 248. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“ erneut einzuholen.

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 wird 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 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. Hierzu wird zum Satzungsbeschluss ein entsprechender Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bielefeld geschlossen.

Geförderter Wohnungsbau

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel (25 %) der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen. Bei der Umsetzung der Planung wird mit insgesamt etwa 8-10 WE (Wohneinheiten) gerechnet. Von den zu erwartenden ca. 8-10 WE sollen ca. 4-5 WE (50%) öffentlich gefördert werden. Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

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 (*Drucksachen Nr. 8656/2014-2020*). 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 Beschluss für die 1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße“ des Bebauungsplan Nr. I/ S 48 „Breipohls Hof“, den Beschluss zur 248. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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 der Stadt Bielefeld 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 werden in der Anlage A-1 der Vorlage wiedergegeben, die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung dem Kapitel A-2.1 und A-2.2 der Anlage A-2 zur Beschlussvorlage zu entnehmen.

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.

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.

Im Rahmen der ursprünglich vorgesehenen Satzungsfassung der 1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße“ des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ sowie der 248. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“ wurde seitens der Gremien (BV Senne und StEA) auf Grundlage der vom StEA beschlossenen Leitlinien für den großflächigen Einzelhandel (*Drucksachen Nr. 9222/2014-2020*)

die Forderung nach der Integration von Wohnnutzungen in die Planung erhoben. Dieser Forderung wird mit dem nunmehr vorliegenden 2. Entwurf der 1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße“ des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ sowie der 248. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“ entsprochen.

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

Gegenüber dem 1. Entwurf zur Offenlage wurde weiterhin eine ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse Einzelhandelsentwicklung im C-Zentrum Bielefeld-Senne dem Bebauungsplan beigelegt. Darüber hinaus wurden die Gutachten „Verkehrstechnische Untersuchung“ sowie die „Schalltechnische Untersuchung“ zum 2. Entwurf fortgeschrieben. Dabei wurden die im bisherigen Verfahren ergänzend durchgeführten Untersuchungen in die Gutachten integriert. Es handelt sich hierbei um zusätzliche Untersuchungen hinsichtlich der direkt an das Plangebiet angrenzenden, nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet sowie um die nunmehr im SO 1 zulässigen Wohnungen.

Weiterhin wurde zur Feststellung potentieller Verschattungseffekte auf die nordwestlich des geplanten Marktgebäudes (inkl. Wohnungen im 1. Obergeschoss) bestehende Wohnbebauung an der Straße „Am Erdbeerfeld“ eine Besonnungsstudie durchgeführt.

Da durch die Änderungen der Planung die Grundzüge der Planung berührt sind, ist ein erneuter Entwurfsbeschluss notwendig.

Daher wird empfohlen die 1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße“ des Bebauungsplanes Nr. I/ S 48 „Breipohls Hof“ sowie die 248. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“ als 2. Entwurf zu beschließen.

Zu 2. / 3.

Der 2. Entwurf zur 1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße“ des Bebauungsplanes Nr. I/ S 48 „Breipohls Hof“ sowie zur 248. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“ ist erneut für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der für die Offenlage vorgesehene Zeitraum eines Monats entspricht den Vorgaben des § 3 (2) Satz 1 BauGB. Wichtige Gründe für eine längere Auslegung der Entwürfe sind nicht ersichtlich.

Parallel sind erneut 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.

Darüber hinaus sollen im Obergeschoss des Teilbaugebietes SO 1 Wohnungen zur Deckung des Wohnraumbedarfes ausgewiesen werden. Hiervon sind gemäß Beschluss der Stadt Bielefeld zur Sicherung geförderten Wohnraums 25 % der im Plangebiet vorgesehenen Wohnungen als geförderter Wohnraum auszuweisen. Darüberhinausgehend hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, sogar eine 50 %ige Quote zu erfüllen.

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 weitestgehend eingeschossigen Gebäude im Nordwesten des Grundstückes vor. Die Anlieferrampe ist im Süden des Gebäudes angeordnet. Im Obergeschoss sollen darüber hinaus Wohnungen mit etwa 600 m² Wohnfläche entstehen.

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

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt.

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

Nach dem Ergebnis des Umweltberichtes gehen von der 1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“ des Bebauungsplanes 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 des Abbruchs 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 „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/Friedrichsdorfer Straße“ des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ 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: 2. Entwurf; März 2021

A-2

1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/Friedrichsdorfer Straße“ des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ 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: 2. Entwurf; März 2021

A-3

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

- Übersicht der Stellungnahmen im Rahmen der Nachbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Stand: 2. Entwurf; März 2021

B

248. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

„Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

Stand: 2. Entwurf; März 2021

C

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

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

Stand: 2. Entwurf; März 2021

D

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

- **Begründung**

Stand: 2. Entwurf; März 2021

E

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

- **Umweltbericht zum Bebauungsplan**

Stand: 2. Entwurf; März 2021