

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	16.02.2023	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	22.02.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ für das Gebiet südöstlich der Bahntrasse und westlich der Stadtheider Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Stadtbezirk Mitte -

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

1. Begrüßungsbeschluss
Bezirksvertretung Mitte, 31.10.2019, TOP 26.1 nö
2. Aufstellungsbeschluss
Bezirksvertretung Mitte, 19.03.2020, TOP 22 ö, 10375
- Anpassung der Planung -
3. Begrüßungsbeschluss
Bezirksvertretung Mitte 09.06.2022, TOP 28.3 nö

Hinweis: Bei der Umsetzung der Planung werden keine Wohneinheiten entstehen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ für das Gebiet südöstlich der Bahntrasse und westlich der Stadtheider Straße ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Vorentwurf des Nutzungsplanes eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.

3. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gem. § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.
5. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

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 bereits abgeschlossen.

Baulandstrategie

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020) fällt die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Bielefelder Baulandstrategie, da bereits jetzt grundsätzlich Baurecht durch zwei verbindliche Bebauungspläne besteht und sich die Art der baulichen Nutzung im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht nicht wesentlich ändert. Es wird teils ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel statt Gewerbegebiet festgesetzt.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es im Wesentlichen, die Verlegung und Erweiterung eines seit vielen Jahren vorhandenen Lebensmittelmarkts an der Stadtheider Straße planungsrechtlich abzusichern. Dabei soll das Vorhaben an die Ziele und Grundsätze des Bielefelder Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angepasst werden. Entsprechend der städtischen Leitlinien zum großflächigen Einzelhandel soll der geplante Lebensmittelmarkt um ein weiteres Geschoss ergänzt werden. Des Weiteren soll die südwestlich angrenzende gewerbliche Nutzung langfristig gesichert und hier Möglichkeiten zur Nachverdichtung planungsrechtlich abgesichert werden. Nach dem zugrundeliegenden Baukonzept soll künftig eine gegenüber der bisherigen Situation verbesserte Sichtbeziehung von der Stadtheider Straße zum Baudenkmal Ringlokschuppen geschaffen werden.

Da die Festsetzungen der momentan rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. III/3/85.00 „Ringlokschuppen“ und Nr. III/3/26.00 (Gebiet zwischen der Stadtheider Str., Herforder Str., Hallenstr., Eckendorfer Str., An der Pottenau, Bundesbahngelände) der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

zu 2.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn

- innerhalb des Geltungsbereiches wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt,
- im Plangebiet sollen keine Vorhaben zugelassen werden, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten,
- es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu 3.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB kann im beschleunigten Verfahren grundsätzlich verzichtet werden; in einem solchen Fall ist der Öffentlichkeit dann die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen. Angesichts der Bedeutung des Vorhabens für die Öffentlichkeit und um die weiteren Abwägungsgrundlagen/-materialien für das Planverfahren zu sammeln, sollen im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ jedoch die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB einschließlich eines Erörterungstermins durchgeführt werden.

zu 4.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ zu beschließen und den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Zu 5.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dar. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ sollen künftig teils als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und teils als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Diese Festsetzungen sind aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans nur zum Teil entwickelbar.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

An der Stadtheider Straße besteht in direkter Nachbarschaft zum Lokschuppen seit vielen Jahren ein Lebensmitteldiscounter. Dieser möchte seinen Standort an marktgängige Anforderungen entsprechend den sich verändernden Verbraucherverhalten anpassen, um den Markt attraktiver zu gestalten und den Standort im Stadtteil langfristig zu sichern. Die hierfür erforderliche Modernisierung und Vergrößerung des Angebots kann nicht im vorhandenen baulichen Bestand mit etwa 1.050 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Unter anderem sollen durch die geplante Erweiterung eine attraktive Warenpräsentation und großzügigere Gangbreiten zur Vereinfachung von logistischen Betriebsabläufen umgesetzt werden. Konkret geplant ist daher die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.460 m². Die erforderliche Bebauungsplanaufstellung wird zum Anlass genommen, den Einzelhandel am Standort qualifiziert zu steuern und die Vorgaben entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Bielefelder Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu treffen. Gegenwärtig bestehen am Standort durch den vorhandenen Lebensmitteleinzelhandel sowie der erteilten Baugenehmigung für einen Sonderposten- / Aktionsverkauf auf dem durch das Unternehmen erworbenen Nachbargrundstück eines ehemaligen Autohauses Baurechte für insgesamt ca. 1.740 m² Verkaufsfläche. Nunmehr beabsichtigt das Einzelhandelsunternehmen aus betriebswirtschaftlichen Gründen, den bestehenden Lebensmittelmarkt sowie Teile der Gebäude des ehemaligen Autohauses abzureißen. Anschließend soll auf dem südlich angrenzenden Grundstück der Lebensmittelmarkt mit einer weiteren gewerblichen Nutzung im Obergeschoss neu errichtet werden. Das Grundstück des derzeitigen Lebensmitteleinzelhandels kann künftig als Erweiterung des Parkplatzes für Kunden und Besucher des Einzelhandels sowie des Lokschuppens genutzt werden. Die im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes angrenzende gewerbliche Nutzung soll langfristig gesichert werden und Erweiterungsmöglichkeiten in Form von einem zweiten zulässigen Vollgeschoss erhalten.

Das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Fortschreibung 2019, definiert den Bereich Eckendorfer Str. / Herforder Str. als Standortbereich, in dem Einzelhandel in unterschiedlicher Form gesteuert werden soll. Dabei sind Umstrukturierungen unter besonderer Berücksichtigung des Zentrumschutzes und des Ausschlusses negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Bielefelder Versorgungsstruktur im Einzelfall möglich. Vor diesem Hintergrund soll bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche des ansässigen Lebensmitteleinzelhandels vorgenommen werden. Demgemäß wird ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.460 m² zugelassen. Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Rand- und Nebensortimente im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig. In der Summe reduziert sich durch die planungsrechtliche Steuerung die insgesamt zulässige Verkaufsfläche gegenüber dem genehmigten Bestand um ca. 280 m².

Damit sich die Bebauung verträglich in den umgebenden Gebäudebestand einfügt, werden Gebäudehöhen entsprechend des umgebenden Gebäudebestands festgesetzt.

Die Festsetzungen der momentan rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. III/3/85.00 „Ringlokschuppen“ und Nr. III/3/26.00 stehen der angestrebten Erweiterung, Modernisierung und Steuerung der Plangebietsflächen entgegen. Zudem ist der Einzelhandel auf den südwestlich befindlichen Gewerbeflächen bislang ungesteuert. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist deshalb die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsstudie¹ wurde untersucht, ob das geplante Vorhaben mit den genannten Spezifikationen städtebaulich verträglich ist. Die Verträglichkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Neuaufstellung des Lebensmitteldiscountmarktes an der Stadtheider Straße keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarkts im südlichen Teilbereich des Plangebiets vor. Das Gebäude soll mit zwei Geschossen errichtet werden, wobei das oberste Geschoss für andere gewerbliche Zwecke vorgesehen werden soll. Lediglich die gewerblich genutzte Halle im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird voraussichtlich erhalten bleiben und weiteres Entwicklungspotenzial für gewerbliche Nutzungen bieten. Die notwendigen Stellplätze des Gewerbes und des Einzelhandels sollen auf einer Stellplatzanlage nördlich des geplanten Gebäudes errichtet werden. Durch die Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage in Richtung Süden entstehen zusätzliche Stellplätze, die sowohl der Nutzung des Discounters als auch dem Veranstaltungsort Loksuppen während der Veranstaltungszeiten dienen. Mit Hilfe einer Schranke können zukünftig die dem Loksuppen zugehörigen Stellplätze separiert werden, wodurch der Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels und Veranstaltungen im Loksuppen gleichzeitig erfolgen können. Technische Anlagen und die Lieferzone sollen sich westlich des neuen Gebäudes befinden und werden somit im Sinne der Stadtgestaltung an der dem öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseite untergebracht. Die Erschließung des Plangebietes wird weiterhin aus östlicher Richtung über zwei Ein- und Ausfahrten an der Stadtheider Straße erfolgen. Der Ein- und Ausgang des Lebensmitteleinzelhandels wird dabei zum öffentlichen Raum ausgerichtet. Durch die südliche Neuordnung des Lebensmittelmarktes werden die Sichtbeziehungen auf das Denkmal vom öffentlichen Raum bzw. vom Straßenraum aus verbessert.

Insgesamt ist das Plangebiet für den Fuß- und Radverkehr sowohl über die Wegeverbindungen an der Stadtheider Straße als auch über die sich in ca. 200 m entfernten Stadtbahnhaltestellen der Linie 2 gut angebunden. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sowie als Beitrag zum Klimaschutz Stellplätze für Elektrofahrzeuge im Planungsgebiet vorgesehen. Weiterhin ist zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation und zur thermischen Entlastung im südöstlichen Bereich an der Stadtheider Straße eine begrünte Freifläche geplant.

Leitlinien für Projekte des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels

Am 29.10.2019 hat der Stadtentwicklungsausschuss Leitlinien für die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel beschlossen (vgl. Drucksachen-Nr. 9222/2014-2020).

- Den Maßnahmen zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden wird dahingehend Rechnung getragen, dass das Vorhaben auf bereits fast vollständig versiegelten Flächen realisiert werden soll. Der Lebensmitteleinzelhandel ist im Bestand bereits vorhanden.
- Die Unterbringung von weiteren Nutzungen wie Wohnen, Büros und sonstiges nicht störendes Gewerbe sowie öffentliche Einrichtungen ist bei dem Vorhaben berücksichtigt worden. Die Verträglichkeit der Nutzung Wohnen steht am konkreten Standort einerseits den bereits vorhandenen Lärmbelastungen durch die nahegelegene Bahntrasse, den Veranstaltungsort Loksuppen und die umliegenden Gewerbebetriebe (bestehendes Planungsrecht im Umfeld) sowie dem Straßenverkehrslärm der angrenzenden Stadtheider Straße entgegen. Andererseits würde es durch die Wohnnutzungen zu einer Gemengelage (Wohnen / Gewerbe) sowie zu Konflikten mit dem Veranstaltungsort Loksuppen kommen.

¹ BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuaufstellung und Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmarktes am Standort Stadtheider Straße in Bielefeld, Köln, Januar 2020

Andere Nutzungen können im Obergeschoss des Lebensmittelmarktes umgesetzt werden. Insgesamt sind die Störungen und Konflikte für Anwohner im selben Gebäude aufgrund der genannten Lärmbelastungen des Umfelds im Plangebiet zu groß. Eine gewerbliche Nutzung soll auf der Fläche, die im Südwesten an den Neubau angrenzt, möglich sein und durch neue Erweiterungsmöglichkeiten intensiviert werden können.

- Die Stellplatzanlage soll der Unterbringung des ruhenden Verkehrs von den Besuchern des Einzelhandelbetriebes und der angrenzenden Gewerbenutzung dienen. Zusätzlich besteht in den Abendstunden ab 20 Uhr eine Stellplatzbaulast über 94 Stellplätze für den Veranstaltungsort Ringlokschuppen. Gegenwärtig ist aufgrund der doppelten Belegung eine Ausdehnung der Öffnungszeiten des Lebensmitteleinzelhandelbetriebes nicht möglich. Mit Hilfe einer Schranke können zukünftig die dem Lokschuppen zugehörigen Stellplätze separiert werden, wodurch der Betrieb des Discounters und Veranstaltungen im Lokschuppen gleichzeitig erfolgen können. Die Stellplatzanlage soll mit Behinderten-, Familien-, Frauenparkplätzen sowie Stellplätzen mit E-Ladesäulen und Fahrradstellplätzen ausgestattet werden. Zudem soll die Stellplatzanlage ebenerdig und nordwestlich des Neubaus angeordnet werden, sodass diese keine Barriere zwischen dem öffentlichen Raum und dem Eingang des Lebensmitteleinzelhandels darstellen wird. Aus Gründen des Mikroklimas und zur thermischen Entlastung wird die Leitlinie „Je zehn Stellplätze ein großkroniger Baum“ für das Plangebiet deutlich verschärft: Je vier Stellplätze gilt es künftig einen großkronigen Baum anzupflanzen. Durch die intensive Begrünung soll dem bestehenden hohen Versiegelungsgrad des Plangebietes und der Umgebung entgegengewirkt werden.
- Die Dachflächen des Lebensmitteleinzelhandels sollen mit Photovoltaik- bzw. Solaranlagen ausgestattet werden.
- Die technischen Anlagen sowie die Lieferzone des Einzelhandelbetriebes werden aus stadtgestalterischen Gründen westlich des neuen Gebäudes und damit an der dem öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseite angeordnet. Der Eingang des neuen Lebensmitteleinzelhandels wird sich zu dem öffentlichen Raum bzw. zur Stadtheider Straße orientieren.

Umweltprüfung

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Fall abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Die vorliegende Vorhabenplanung erreicht eine Geschossfläche von ca. 1.460 m² Gebäudegrundfläche. Somit wird eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Satz 1 und 2 UVPG durchgeführt. Diese Vorprüfung bezieht sich besonders auf die mit der Überplanung verbundenen Auswirkungen durch zusätzliche Nutzungen. Im Ergebnis ist daher abschließend festzustellen, dass die Voraussetzungen des §13 Abs. 1 BauGB für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB vollständig vorliegen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Beigeordnete(r)

Bielefeld, den

Moss

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01
„Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“****Bebauungsplan -Vorentwurf-**

- Übersichtsplan
- Gestaltungsplan, Nutzungsplan Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

(Planungsstand: Dezember 2022)

B**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01
„Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“****Allgemeine Ziele und Zwecke -Vorentwurf-**

(Planungsstand: Dezember 2022)