

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	13.06.2024	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	18.06.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. 68.1 „Einzelhandelssteuerung zwischen der Paderborner Straße und der Henleinstraße / Sennestadt“

- Stadtbezirk Sennestadt -

**Aufstellungsbeschluss
Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Steuerung des Einzelhandels, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine Auswirkungen

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

Keine

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Sennestadt empfiehlt / Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

Der Bebauungsplan Nr. 68.1 „Einzelhandelssteuerung zwischen der Paderborner Straße und der Henleinstraße / Sennestadt“ für das Gebiet südlich der Henleinstraße, westlich der Lämershager Straße und nördlich der Paderborner Straße ist im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Bau-gesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 9 (2a) BauGB aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plange-bietes ist die im Entwurf des Bebauungsplans vorgenommene Abgrenzung verbindlich.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Der Bebauungsplan Nr. 68.1 „Einzelhandelssteuerung zwischen der Paderborner Straße und der Henleinstraße / Sennestadt“ für das Gebiet südlich der Henleinstraße, westlich der Lämershage-ner Straße und nördlich der Paderborner Straße wird mit dem Text und der Begründung als Ent-wurf beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, gemäß § 13 i. V. mit § 3 (2) BauGB im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichungsfrist sind gemäß § 3 (2) Satz 4 Halbsatz 1 BauGB mit den weiteren Hinweisen nach Halbsatz 2 vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen. Weiterhin ist gemäß § 13 BauGB darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13 BauGB i. V. mit § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplans einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planung wird durch das Bauamt der Stadt Bielefeld durchgeführt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Folgekosten für die Stadt Bielefeld.

Geförderter Wohnungsbau:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68.1 „Einzelhandelssteuerung zwischen der Paderborner Straße und der Henleinstraße / Sennestadt“ entsteht keine Wohnbebauung, sondern es wird zur Erhaltung und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs in Sennestadt („Elbeallee / Reichowplatz“) lediglich festgesetzt, dass bestimmte Arten der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Demzufolge ist der politische Beschluss zum öffentlich geförderten Wohnungsbau nicht anzuwenden.

Baulandstrategie:

Das Instrument der Baulandstrategie kommt im Bebauungsplan Nr. 68.1 „Einzelhandelssteuerung zwischen der Paderborner Straße und der Henleinstraße / Sennestadt“ nicht zur Anwendung. Es handelt sich um ein Gebiet, in dem bereits jetzt Planungsrecht nach § 34 BauGB besteht und lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten getroffen werden.

Stadtklimaverträglichkeit:

Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet. Da es sich bei dem Plangebiet überwiegend um ein bereits bebautes Gebiet handelt, sind durch die Planung keine wesentlichen klimatischen Nachteile zu erwarten.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1. & 2.

Das Plangebiet (5,86 ha) im Stadtbezirk Sennestadt stellt bislang einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB dar. Neben gewerblichen Nutzungen ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb auf der Fläche angesiedelt, welcher bislang keiner bauleitplanerischen Steuerung unterliegt. Im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

besteht daher zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Elbeallee / Reichowplatz“ in Sennestadt ein Planungserfordernis. Aus den genannten Gründen ist ein Bebauungsplan gemäß § 9 (2a) BauGB aufzustellen, welcher lediglich Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten beinhaltet. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan nach § 9 (2a) BauGB ist als einfacher Bebauungsplan konzipiert. Dementsprechend ist das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anzuwenden. UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten sowie bzgl. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG liegen nicht vor. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB sind somit gegeben. Gemäß § 2 (1) BauGB ist der Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen.

Zu 3. - 5.

Die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren ermöglicht es, gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abzusehen. Somit wird der Bebauungsplan Nr. 68.1 „Einzelhandelssteuerung zwischen der Paderborner Straße und der Henleinstraße / Sennestadt“ ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB ist gemäß § 13 (3) S. 1 BauGB abzusehen. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13 BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und in der Abwägung angemessen berücksichtigt. Grundsätzlich wird erwartet, dass die Auswirkungen der Planung auf die umweltfachlichen Belange insgesamt vertretbar sind.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, gemäß § 13 i. V. mit § 3 (2) BauGB im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichungsfrist sind gemäß § 3 (2) Satz 4 Halbsatz 1 BauGB mit den weiteren Hinweisen nach Halbsatz 2 vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen. Gemäß § 13 BauGB i. V. mit § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplans einzuholen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vollständig bebauten und bisher noch unbeplanten Bereich, welcher planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Neben einem Schwerpunkt auf gewerbliche Nutzungen befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs ein großflächiger Lebensmittelhandel, welcher im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Grundversorgungsstandort in nicht integrierter Lage geführt wird. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept vermerkten Sonderstandorten „Senefelder Straße“ und „Hansestraße“ weitere großflächige Einzelhandelsstandorte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Die Sonderstandorte sowie die an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiete liegen jeweils im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, welcher den Einzelhandel gemäß den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts steuert. Das Plangebiet ist vor diesem Hintergrund der einzige Einzelhandelsstandort der näheren Umgebung, welcher keiner planungsrechtlichen Steuerung unterliegt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68.1 „Einzelhandelssteuerung zwischen der Paderborner Straße und der Henleinstraße / Sennestadt“ wird gemäß § 9 (2a) BauGB die Erhaltung und Entwicklung des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereichs „Elbeallee / Reichowplatz“ in Sennestadt beabsichtigt. Der zentrale Versorgungsbereich steht durch zahlreiche dezentrale Einzelhandelsmärkte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in städtebaulich nicht integrierten Bereichen im Stadtbezirk unter besonderem Druck. Daher soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Verfestigung und Ausweitung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an einem nicht integrierten Standort unterbunden werden. Besonders in diesem bislang unbeplanten Bereich mit seiner Einzelhandelsvorprägung und günstigen Lage für den motorisierten Individualverkehr ist die Ansiedelung weiterer Einzelhandelsbetriebe zu erwarten. Durch den Bebauungsplan Nr. 68.1 wird daher eine entsprechende bauleitplanerische Steuerung vorgenommen.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Entsprechend des formulierten Ziels werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans alle Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen. Der im Plangebiet vorhandene Einzelhandelsbetrieb erhält demnach passiven Bestandschutz. Ebenfalls unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten, sofern dafür mehr als 10 % der Verkaufsfläche oder mehr als 150 m² Verkaufsfläche genutzt werden. Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Bagatellgrenze von 150 m² im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind von der Festsetzung ausgenommen. Darüber hinaus fallen auch Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben (sog. „Handwerksprivileg“) nicht unter den Einzelhandelsausschluss. Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bleiben zulässig.

Die Bielefelder Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist zur Abgrenzung der zentrenrelevanten Sortimente ausschlaggebend. Eine Auflistung der dort aufgeführten nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente ist daher Bestandteil der Festsetzung.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich im Übrigen weiterhin nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Die städtebauliche Struktur des Gebiets bleibt damit in seinem grundsätzlichen Charakter erhalten.

Umweltprüfung

Die Belange des Umweltschutzes sind nicht berührt, da durch den Bebauungsplan Nr. 68.1 kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird. Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird in einem vollständig bebauten Gebiet lediglich die Zulässigkeit von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben gesteuert. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist gemäß § 13 (3) S. 1 BauGB abzusehen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

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

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****Bebauungsplan Nr. 68.1 „Einzelhandelssteuerung zwischen der Paderborner Straße und der Henleinstraße / Sennestadt“****- Textliche Festsetzungen**

Stand: Entwurf; Mai 2024

B**Bebauungsplan Nr. 68.1 „Einzelhandelssteuerung zwischen der Paderborner Straße und der Henleinstraße / Sennestadt“****- Begründung**

Stand: Entwurf; Mai 2024