Amt, Datum, Telefon

600.31 Bauamt, 17.05.2024, 51-3226

Drucksachen-Nr.

8059/2020-2025

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	13.06.2024	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	18.06.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ für das Gebiet südwestlich der Osnabrücker Straße und nördlich der Carl-Severing-Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB

- Stadtbezirk Brackwede -

- Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss -

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Entwurfsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Bezirksvertretung Brackwede, 20.08.20, TOP 11, 11448/2014-2020
Stadtentwicklungsausschuss, 01.09.20, TOP 19.1, 11448/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 01.09.2020 im Osten bis zur Osnabrücker Straße / Carl-Severing-Straße erweitert. Für die genaue Abgrenzung ist die Eintragung im Nutzungsplan im Maßstab 1:1000 verbindlich.
2. Der Bebauungsplan Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ (für das Gebiet südwestlich der Osnabrücker Straße und nördlich der Carl-Severing-Straße) wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen ist für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, gemäß § 13a in Verbindung mit § 3 (2) Satz 1 Baugesetzbuch (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.
4. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.
5. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Finanzielle Auswirkungen:
Kosten aufgrund der vorgesehenen Planung ergeben sich für die Stadt Bielefeld nach heutigem Kenntnisstand nicht. Die vorliegende Erstaufstellung des Bebauungsplanes beruht auf einer privaten Initiative u.a. zur Umsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie von Wohn- und Geschäftshäusern im Ortsteil Quelle. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen.

Es werden Straßenausbaukosten entstehen, da auf der Carl-Severing-Str. eine Linksabbiegerspur als Zufahrt u.a. zum geplanten Lebensmittelmarkt umgesetzt werden soll. Die Kostenaufstellung für dieses Projekt werden in der Beschlussvorlage des Amtes für Verkehr *„Carl-Severing-Straße zwischen Marienfelder Straße und Osnabrücker Straße hier: Anlage einer Linksabbiegespur zur Erschließung des Bebauungsplanes I/Q 28 „Großflächiger Lebensmitteldiscounter“* erläutert. Die Kosten, die durch die Umsetzung der Linksabbiegerspur entstehen, werden im Rahmen eines Mehrkostenvertrags bis zum Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger geregelt.

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet.

Baulandstrategie und geförderter Wohnungsbau
Das Instrument der Baulandstrategie ist hier nicht anzuwenden, da es sich bei den überplanten Flächen um bereits weitgehend bebaute untergenutzte gewerbliche Flächen handelt, die für Nachfolgenutzungen (Mischnutzungen) aktiviert und städtebaulich neu geordnet werden sollen.

Weiter werden die Anforderungen des Landes NRW zur Umsetzung von geförderten Wohnungen durch die vorliegende Planung nicht erfüllt. Das städtebauliche Konzept sieht hier urbane und verdichtete Bebauungsstrukturen vor, so dass beispielsweise die Anforderungen an begrünte Flächenanteile hier nicht erfüllt werden können. Da die Voraussetzungen zur Umsetzung von geförderten Mietwohnungen hier nicht vorliegen, kann daher kein geförderter Mietwohnungsbau realisiert werden.

Klimaschutz
Gem. § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sind der Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß dem digitalen Umweltatlas der Stadt Bielefeld als mäßig klimaempfindlich ausgewiesen.Es werden keine Auswirkungen auf das Stadtklima durch die Aufstellung des Bebauungsplans erwartet, weil die Fläche bereits jetzt weitgehend bebaut und versiegelt ist.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.
Der Geltungsbereich wird nach Osten erweitert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer Nachfolgenutzung dieser gewerblichen, ehemaligen Produktionsfläche zu schaffen. Der hier rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/Q 9 „Am Cafe Sport“ sieht Bebauungs-

strukturen aus den 1970er Jahren vor. Diese werden nicht mehr als zeitgemäß erachtet, daher soll diese Fläche mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ einbezogen werden, um diesen Teilbereich gemäß heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen zu überplanen.

zu 2., 3. und 4.:
Wenn der vorliegende Bebauungsplan Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ als Entwurf beschlossen wird, werden die Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB einschließlich der umweltbezogenen Unterlagen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage im Internet veröffentlicht. Zusätzlich werden die Unterlagen öffentlich ausgelegt. Gründe für eine längere Auslegung sind nicht ersichtlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgen.

zu 5.:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld als gemischte Baufläche dargestellt.
Mit der Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ soll der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Im zentralen Bereich des Plangebiets soll künftig eine Sonderbaufläche dargestellt werden. Die westlichen und östlichen Bereiche des Geltungsbereiches werden weiterhin als gemischte Bauflächen dargestellt (s. **Anlage D**).

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit gewerblich genutzt und ist derzeit i.W. durch leerstehende Gebäude geprägt, wobei untergeordnet noch gewerbliche Nutzungen vorhanden sind. Daher sollen die Flächen einer Nachfolgenutzung zugeführt und der Standort städtebaulich neu geordnet und weiterentwickelt werden. Es ist beabsichtigt, hier künftig eine Mischnutzung u.a. aus großflächigem Einzelhandel als Nahversorgungsmarkt und betreutem Wohnen umzusetzen.

In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2019 wurde der zentrale Versorgungsbereich Carl-Severing-Straße erweitert. Das Plangebiet liegt mit Ausnahme des östlichen Teilbereichs an der Osnabrücker Straße (MU2) innerhalb dieser Erweiterung. Die grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bielefeld ist daher gegeben.

Gutachterlich wurde im Zuge einer Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen, dass das Planvorhaben kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans NRW 2021 und des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes Bielefeld ist. Zusätzlich berücksichtigt das städtebauliche Konzept überwiegend die Leitlinien der Stadt Bielefeld zum großflächigen Einzelhandel.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Lebensmittelmarktes als Discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.455 m² im zentralen Bereich des Plangebiets vor. Entlang der Carl-Severing-Str. soll das Gebäude in einer Höhe von mindestens etwa 11 m errichtet werden, rückwärtig soll es auf eine Höhe von maximal etwa 8 m abgestuft werden. Im westlichen Teilbereich ist ein Wohn- und Geschäftshaus vorgesehen. Im Erdgeschoss soll ein Drogeriemarkt angesiedelt werden. Dieses Gebäude soll mit bis zu drei Geschossen errichtet werden. Im östlichen Teilbereich besteht die Absicht ein Boardinghaus an der Ecke Osnabrücker Str./ Carl-Severing-Str. umzusetzen. Um den Eingangsbereich in den Ortsteil Quelle an dieser vielbefahre-

nen Straßenkreuzung städtebaulich zu betonen, soll hier ein viergeschossiges Gebäude planungsrechtlich ermöglicht werden. Die städtebauliche Betonung des Kreuzungsbereichs soll in Verbindung mit der Festsetzung einer Baulinie im Bebauungsplan gewährleistet werden, so dass hier sichergestellt wird, dass ein straßenbegleitendes Gebäude entstehen wird.

Der geplante Lebensmittelmarkt soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel planungsrechtlich abgesichert werden. Der östliche und westliche Teilbereich des Plangebiets sollen jeweils als Urbanes Gebiet (MU) überplant und künftig eine Mischung aus wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen sowie Wohnen ermöglichen.

Die Anbindung des Plangebiets an die umliegenden Straßen soll über eine Zu- und Abfahrt an der Carl-Severing-Str. erfolgen. Weiter ist eine Zufahrt von der Osnabrücker Straße aus vorgesehen, die für Fahrzeuge, die aus Richtung Steinhagen kommen, angefahren werden kann. Die Anlieferung des Lebensmittelmarkts soll im nördlichen Teilbereich des Plangebiets erfolgen.

Um aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens weiterhin einen fließenden Verkehr auf der Carl-Severing-Str. zu gewährleisten, soll eine Linksabbiegerspur für Fahrzeuge, die aus dem westlichen Teil des Ortsteils Quelle kommen, umgesetzt werden. Weiter plant die Stadt hier eine Velo-Route umzusetzen. Daher soll die öffentliche Verkehrsfläche südlich des Plangebiets insgesamt umgestaltet werden. Aufgrund der geplanten Linksabbiegerspur und der notwendigen Aufweitung für die Radspuren der geplanten Velo-Route, ist die zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsfläche teilweise zu gering. Daher soll diese etwas nach Norden aufgeweitet werden. Um die entsprechenden Flächenbedarfe abzudecken, soll dafür im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets eine entsprechende Teilfläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Die erforderlichen Stellplätze sollen voraussichtlich oberirdisch untergebracht werden. Im Bereich des vorgesehenen Boardinghauses im östlichen Teilbereich des Plangebiets kann optional eine Tiefgarage umgesetzt werden, die über die Carl-Severing-Straße zu erschließen wäre.

Eine Grünfläche mit Bäumen ist im Nordwesten des Plangebiets vorhanden. Ein Baum soll planungsrechtlich gesichert und zum Erhalt festgesetzt werden. Es wird eine gewisse Durchgrünung im Gebiet angestrebt. Dies soll unter anderen durch eine Festsetzung zur Stellplatzbegrünung erreicht werden.

Die notwendigen Stellplätze für den Lebensmittelmarkt sowie das Wohn- und Geschäftshaus einschließlich der Mitarbeiter sollen auf einer Stellplatzanlage im zentralen Bereich des Plangebietes untergebracht werden. Die Stellplätze des geplanten Boardinghauses werden überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht und nur vereinzelt oberirdisch auf dem Grundstück angeordnet.

<u>Flächennutzungsplan</u>

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der Geltungsbereich der Erstaufstellung als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Die westlichen und östlichen Bereiche des Geltungsbereiches bleiben als „gemischte Bauflächen“ erhalten. Die Festsetzung eines Sondergebietes ist aus dem Flächennutzungsplan nicht zu entwickeln. Ein Bebauungsplan der von der Darstellung im FNP abweicht, kann gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist. Von dieser Möglichkeit soll bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht werden.

Der FNP wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes im Wege der Berichtigung angepasst und dort künftig als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt.	
Moss Bielefeld, den Beigeordneter	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A	**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“** **Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 13a (3) Nr. 2 und 4 (1) BauGB** - Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit - Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 13a (3) Nr. 2 und 4 (1) BauGB (Stand: Mai 2024)
B	**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“** **Bebauungsplan -Entwurf-** - Übersichtsplan - Nutzungsplan - Angabe der Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise (Planungsstand: Mai 2024)
C	**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“** **Begründung** (Stand: Mai 2024)
D	**Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung § 13a BauGB** - Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 3/2024 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ (Planungsstand: Mai 2024)

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB werden folgenden Gutachten und Stellungnahmen zusätzlich veröffentlicht bzw. offengelegt:

- DEKRA Automobil GmbH; Prognose von Schallimmissionen (19.03.2024)
- Röver; Verkehrsuntersuchung (Dezember 2023)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ der Stadt Bielefeld, Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung), Warstein-Hirschberg (April 2024)
- Umweltfachliche Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ der Stadt Bielefeld, Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung), Warstein-Hirschberg (Mai 2024)
- Stadt und Handel, Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriefachmarktes in Bielefeld, Carl-Severing-Straße 58-60, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO; Stadt und Handel (09.2021)
- Denker Umwelt; Objekt Carl-Severing-Straße 58-60, Untersuchungsergebnisse Boden- und Bodenluftuntersuchungen und Kostenschätzung Rückbau (07.06.2016)
- Denker Umwelt; Bewertung der LCKW-Verunreinigung auf dem Grundstück mittels Pumpversuch an der GWM 064/105 Carl-Severing-Straße 58 in Bielefeld (10.03.2024)
- Forstbüro Achterberg; Gutachten zu einer Alteiche Carl-Severing-Straße in Quelle (01.03.2023)