Amt, Datum, Telefon

600.31 Bauamt, 10.10.2024, 51- 86335

Drucksachen-Nr.

8844/2020-2025

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	31.10.2024	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	05.11.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“
- Stadtbezirk Mitte -
Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Aufstellungsbeschluss
BV Mitte, 16.02.2023, TOP Ö 12, 5258/2020-2025
StEA, 22.02.2023, TOP Ö 18.1, 5258/2020-2025

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Mitte empfiehlt / der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ für das Gebiet südöstlich der Bahntrasse und westlich der Stadtheider Straße wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans 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 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet ist der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichungsfrist sind gemäß § 3 Absatz 2 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB mit den weiteren Hinweisen nach Halbsatz 2 vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Parallel zur Veröffentlichung im Internet sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zu beteiligen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 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 eventuell erforderlichen Fachgutachten verbunden sind, vollständig zu tragen. Die Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch das Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Geförderter Wohnungsbau:

Der Beschluss zum öffentlich geförderten Wohnungsbau wird im vorliegenden Fall nicht angewendet, da sich der Bebauungsplan inhaltlich ausschließlich auf die Schaffung von Planungsrecht für einen Lebensmitteleinzelhandel und ergänzenden Gewerbenutzungen bezieht.

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 festgesetzt, welches das bestehende Gewerbegebiet überplant.

Stadtklimaverträglichkeit:

Die Planungshinweiskarte „Stadtklima“ des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Bielefeld weist für das Plangebiet einen Sanierungsbedarf der dritten Priorität aus. Dies bedeutet, dass die thermische Belastung des Gebietes ungünstig oder sehr ungünstig ist. Im Zuge der geplanten Errichtung des Lebensmittelmarktes sind Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wünschenswert. Im Bebauungsplan wird deshalb für Gebäude mit Flachdach eine Dachbegrünung festgesetzt. Zur Begrünung der Stellplatzanlage sowie zur Begrünung der Ränder des Plangebiets entlang der Stadtheider Straße werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen. Die neu anzulegenden Stellplätze sind als wasserdurchlässige Stellplätze anzulegen.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte – am 22.02.2023 gefasst.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, wird die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Im Zeitraum von 06.03.2023 bis 24.03.2023 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Im Zeitraum Anfang März bis Ende März 2023 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Bauleitplanverfahren statt. Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf sind in Anlage A unter Punkt 3 zusammengefasst.

Darüber hinaus wurden ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, eine schalltechnische Untersuchung sowie eine Auswirkungsanalyse erstellt. Die Ergebnisse wurden entsprechend im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.

zu 2. und 3.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 ist gemäß § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, im Internet zu veröffentlichen. Gründe für eine längere Veröffentlichung sind derzeit nicht ersichtlich. Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB einzuholen.

zu 4.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dar. Mit der Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ soll der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel ist die Änderung der Darstellung von gewerblicher Baufläche zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (siehe Anlage D).

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 wird die städtebauliche Neuordnung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts angestrebt. Der vorliegenden Planung liegt die Absicht eines Lebensmittelhändlers zugrunde, einen bestehenden Lebensmitteldiscounter an der Stadtheider Straße zu erweitern. Der Vorhabenträger plant, die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts von derzeit 1.050 m² auf künftig 1.540 m² zu vergrößern, um den Anforderungen der Kunden an einen modernen und zeitgemäßen Lebensmittelmarkt gerecht zu werden. Das bestehende Gebäude soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Das neue Gebäude soll südlich vom bislang bestehenden Lebensmittelmarkt auf einer bislang für ein Autohaus genutzten Fläche errichtet und das derzeit bestehende Autohaus abgerissen werden. Weiter soll die bestehende Stellplatzanlage erweitert und teils umgestaltet werden. Die Stellplatzanlage soll auch künftig von den Kunden und Mitarbeitern des Lebensmittelmarkts sowie von Besuchern des angrenzenden Ringlokschuppens genutzt werden. Durch die künftig weiter südliche Anordnung des Lebensmittelmarktes sollen die Sichtbeziehungen von der vielbefahrenen Stadtheider Straße auf den benachbarten Ringlokschuppen verbessert werden, um eine bessere Wahrnehmbarkeit dieses Baudenkmals im Stadtraum zu ermöglichen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung werden Regelungen zu den Sortimenten entsprechend der Vorgaben des Bielefelder Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aufgenommen. Eine Begrenzung der Verkaufsfläche und die Festsetzung von zulässigen Sortimenten sollen die Nahversorgungsfunktion des Markts sicherstellen und negative Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsstrukturen verhindern.

In Anlehnung an die Vorgaben der städtischen „Leitlinien für den großflächigen Einzelhandel“ werden in dem Bebauungsplan Regelungen vorgegeben, die sicherstellen, dass hier ein Gebäude mit zwei Geschossen entsteht, um auf eine flächensparende Nutzung von Grund und Boden hinzuwirken. Im Obergeschoss werden gewerbliche Nutzungen festgesetzt, welche die städtebauli-

che Situation im Bestand angemessen berücksichtigen (Verkehrslärm, Nutzungen in der Umgebung). Angrenzend an das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO für den Einzelhandelsbetrieb wird ein Teilbereich als Gewerbegebiet überplant. Hier soll eine Fläche für Kleingewerbe vorgehalten werden. Auch besteht die Möglichkeit hier weitere Stellplätze unterzubringen. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe im Plangebiet soll gewährleisten, dass sich geplante Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung in den umliegenden Gebäudebestand einfügen.

Im Zuge der vorliegenden Planung soll die Fuß- sowie Radverkehrsinfrastruktur verbessert werden. Der Geh- und Radweg entlang der Stadtheider Straße soll verbreitert und um einen 2 m bis 2,50 m breiten Pflanzstreifen am Rand des Plangebiets ergänzt werden. Die Stellplatzanlage, für die eine Stellplatzbaulast (Nutzung der Stellplätze bei Veranstaltungen in den Abendstunden) für den Veranstaltungsort Ringlokschuppen besteht, wird um ca. 80 Stellplätze ergänzt. Durch eine Schranke sollen die beiden Bereiche der Stellplatzanlage künftig abgetrennt werden können. Dies soll eine gleichzeitige Nutzung der Stellplatzanlage durch den Ringlokschuppen und den Lebensmittelmarkt ermöglichen. Für die Stellplatzanlage werden Festsetzungen zur Begrünung mit Laubbäumen getroffen. Die bestehenden Bäume auf der Stellplatzanlage, entlang der Zufahrt des Ringlokschuppens sowie an der Stadtheider Straße, sollen weitgehend erhalten und entlang der Stadtheider Straße um neu anzupflanzende Bäume ergänzt werden. Die Errichtung der Stellplätze ist außerdem zur Verbesserung der Regenwasserversickerung nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

Zur Steigerung der Energieeffizienz sind Photovoltaikanlagen auf dem Gebäude und Stellplätze für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Eine extensive Dachbegrünung, die Schaffung von Grünflächen und der Erhalt von Baumstandorten verbessert das Mikroklima und leistet einen Beitrag zum Klimaschutz. Zusätzlich werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung sowie zur Anzahl und Ausgestaltung von Werbeanlagen getroffen.

Beigeordneter	Bielefeld, den
Moss	

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A	**Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“** - Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 Absatz 1, 4 Absatz 1BauGB - Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf Stand: Entwurf; September 2024
B	**Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“** - **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise** Stand: Entwurf; September 2024
C	**Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“** - **Begründung** Stand: Entwurf; September 2024
D	**Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung § 13a BauGB** Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung Stand: Entwurf; Juli 2024

Hinweis / Anmerkung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erstellt.

- *Schalltechnische Untersuchung; September 2024*
- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; März 2023*
- *Auswirkungsanalyse; März 2024*

Die wichtigsten Inhalte und Ergebnisse der Gutachten sind in der Begründung erläutert. Die Gutachten werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB veröffentlicht.