

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	28.11.2024	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	10.12.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

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

- Stadtbezirk Sennestadt -

Erneuter Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Steuerung des Einzelhandels

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss:

Bezirksvertretung Sennestadt am 13.06.2024 TOP 12/ Stadtentwicklungsausschuss am 18.06.2024 TOP 33.1 (Drucksachen-Nr. 8031/2020-2025)

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Sennestadt empfiehlt / Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 68.1 „Einzelhandelssteuerung zwischen der Paderborner Straße und der Henleinstraße / Sennestadt“ für das Gebiet südlich der Henleinstraße, westlich der Lämershagener Straße und nördlich der Paderborner Straße wird mit dem Text und der Begründung als erneuter Entwurf beschlossen.
2. Der erneute Entwurf des Bebauungsplans ist mit Text und Begründung für die Dauer von 20 Tagen, gemäß § 13 in Verbindung mit §§ 3 Absatz 2 und 4a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB öffentlich auszulegen. Stellungnahmen können nur zu den Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem ersten Entwurf und ihren möglichen Auswirkungen vorgebracht werden. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichungsfrist sind gemäß § 3 Absatz 2 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB mit den weiteren

Hinweisen nach Halbsatz 2 und § 4a Abs. 3 BauGB vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Weiterhin ist gemäß § 13 BauGB darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen wird.

3. Gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit §§ 4 Absatz 2 und 4a Absatz 3 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem ersten 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 zulässig, 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 der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden i.S.d. § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB wurden Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Plans eingeholt. Unter Berücksichtigung dieser Stellungnahmen wurde die jetzt vorliegende geänderte Entwurfsfassung (erneuter Entwurf) erarbeitet.

Im Ergebnis der Beteiligungsverfahren wurden folgende Änderungen gegenüber dem am 18.06.2024 vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen Entwurf in die jetzt vorliegende Planung eingearbeitet:

- Aufteilung des Geltungsbereichs in die Teilbereiche A und B, um für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedliche Festsetzungen zu treffen.
- In Teilbereich A werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment weiterhin ausgeschlossen.
- Teilbereich B umfasst jenen Teilbereich, in dem ein Lebensmitteldiscounter genehmigt ist. Innerhalb des Teilbereichs B sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment weiterhin zulässig. Die maximale Verkaufsfläche ist im Teilbereich B auf 1.600 m² beschränkt
- Mit der Aufteilung in die Teilbereiche A und B erfolgte eine Neustrukturierung der textlichen Festsetzungen.
- Es wurden Hinweise zu Bodenfunden, zur Kampfmittelgefährdung, zum Überflutungsschutz sowie zum Wasserschutzgebiet ergänzt.
- Die Begründung wurde vor dem Hintergrund der Änderungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen entsprechend geändert und ergänzt.

Die genannten Änderungen führen in ihrer Gesamtheit zu einer Notwendigkeit des erneuten Entwurfs nach § 4a Absatz 3 BauGB. Die Änderungen wurden in die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung eingearbeitet.

zu 2. und 3.

Das Erfordernis einer erneuten öffentlichen Auslegung eines geänderten Bebauungsplans und einer Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Veröffentlichung ergibt sich aus §§ 3 Absatz 2 und 4a Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB). An entsprechender Stelle ist auch die Beschränkung der Stellungnahmen auf die Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem ersten Entwurf sowie die verkürzte Dauer der Veröffentlichung und der öffentlichen Auslegung geregelt.

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 Absatz 2a BauGB die Erhal-

tung 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in die beiden Teilbereiche A und B aufgeteilt. Der Teilbereich B umfasst hierbei den Standort, für den eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.455,0 m² (hier: 1454,41 m²) vorliegt, während die übrigen Flächen im Teilbereich A zusammengefasst sind. Es ist vertraglich sichergestellt, dass der im Teilbereich A vorhandene Lebensmitteldiscounter mit der Eröffnung des neuen Marktes im Teilbereich B geschlossen wird. In Teilbereich A werden entsprechend des formulierten Ziels alle Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment ausgeschlossen. Im Teilbereich B bleiben Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment weiterhin zulässig. Die Verkaufsfläche wird für den gesamten Teilbereich B auf 1.600 m² begrenzt. Für beide Teilbereiche wird zudem eine angemessene Einschränkung von Randsortimenten vorgenommen. Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Bagatellgrenze von 150 m² bleiben im gesamten Geltungsbereich (Teilbereich A und B) weiterhin nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig. 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 Absatz 4 BauGB ist gemäß § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB abzusehen.

Oberbürgermeister

Bielefeld, den

Clausen

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

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB
- Änderungsvorschläge der Verwaltung / Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

Stand: 2. Entwurf; Oktober 2024

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

- **Textliche Festsetzungen**

Stand: 2. Entwurf; Oktober 2024

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

- **Begründung**

Stand: 2. Entwurf; Oktober 2024