

Anlage

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

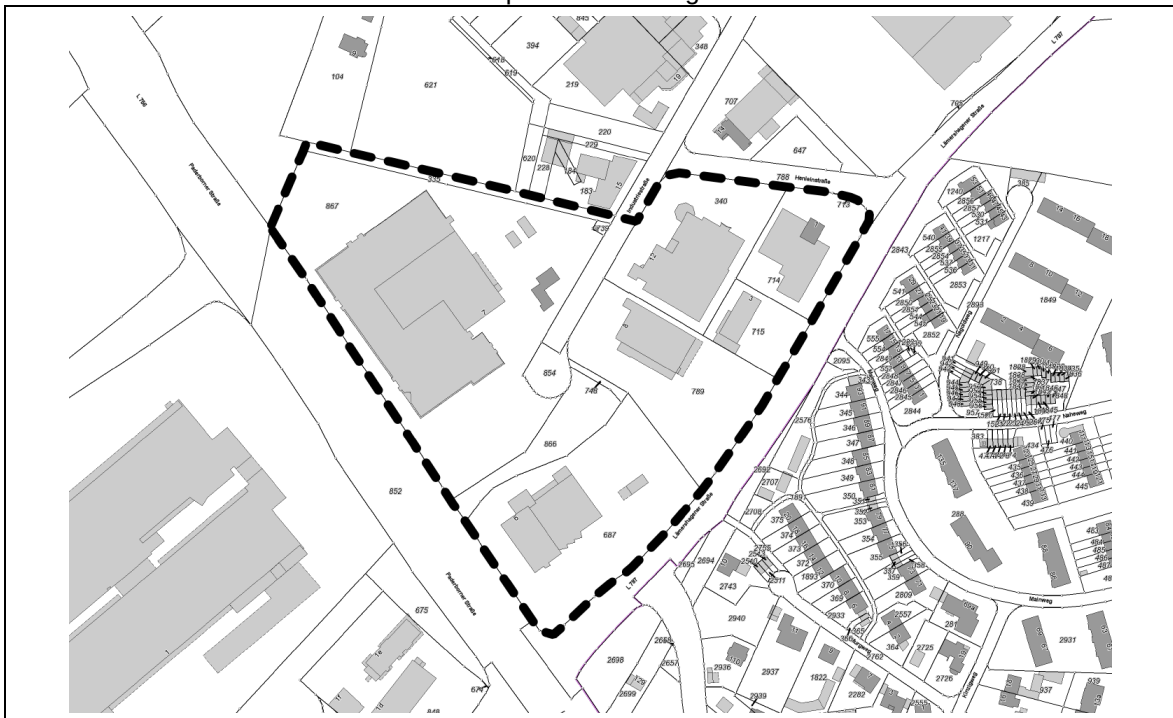
Bebauungsplan Nr. 68.1

„Einzelhandelssteuerung zwischen der Paderborner Straße und der Henleinstraße / Sennestadt“

Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 Absatz 2, 4 Absatz 2 BauGB

2. Entwurf
Oktober 2024

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.32

Stand: 2. Entwurf; Oktober 2024

BEBAUUNGSPLAN (OHNE MAßSTAB)

Stand: Entwurf



Stand: 2. Entwurf; Oktober 2024

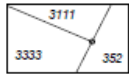
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Auswertung der Offenlegung und Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB

Allgemeines:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.06.2024 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Sennestadt am 13.06.2024 – den Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 68.1 „Einzelhandelssteuerung zwischen der Paderborner Straße und der Henleinstraße / Sennestadt“ gefasst.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB wurde vom 11.07.2024 bis zum 26.08.2024 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom 05.07.2024 um Stellungnahme bis zum 12.08.2024 gebeten.

Die im Rahmen der Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen werden in den folgenden Abschnitten wiedergegeben:

1. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB
Erörterung der „zentralen Planungsfragen“ zur besseren Übersicht
2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB
3. Änderungsvorschläge der Verwaltung
Übersicht der Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

	<p>handelsbetriebe mit nah- und zentrenrelevantem Kernsortiment besteht nicht. Für das Grundstück Henleinstraße 1 liegt bereits eine Baugenehmigung für einen auch nach dem Einzelhandelskonzept anerkannten Grundversorgungsstandort vor, das bisherige Lebensmitteleinzelhandelsgrundstück Industriestraße 1 ist nach Maßgabe des städtebaulichen Vergleichsvertrags für den nah- und zentrenrelevanten Einzelhandel „gesperrt“ und für die übrigen Flächen des vorgesehenen Plangebiets, die aktuell durch gut funktionierende Betrieb des Kfz-Handels genutzt werden, bestehen überhaupt keine Indikationen für die ausgemachte „unerwünschte“ Umnutzung.</p> <p>2. Sollte die Stadt Bielefeld die Aufstellung des Bebauungsplans dennoch weiterhin für erforderlich halten, so sollte sie jedenfalls von der in § 9 Abs. 2a Satz 1 Hs. 2 BauGB vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch machen, für das Grundstück Henleinstraße 1 eine unterschiedliche Festsetzung zu treffen und dort</p> <p><i>„Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment 'Nahrungs- und Genussmittel' mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m²“</i></p> <p>für zulässig erklären.</p> <p>2.1</p> <p>Aktuell beabsichtigt die Stadt Bielefeld, den noch zu errichtenden neuen ■■■■-Markt auf den von der Baugenehmigung vermittelten sog. passiven Bestandsschutz zu setzen. Dies hätte allerdings die aus unserer Sicht bereits aus Bestandserhaltungsgesichtspunkten heraus nicht hinnehmbaren Konsequenzen, dass der Markt grundsätzlich weder verkaufsflächenneutral baulich verändert noch im Havariefall (z. B. nach einer</p>	<p>Zentrenkonzepts eine Erweiterung des Einzelhandels über den Bestand hinaus ausschließt und hierdurch zur zukünftigen Entwicklung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereichs in Sennestadt beiträgt.</p> <p>Der Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2a BauGB kann lediglich in solchen Bereichen aufgestellt werden, die bereits vollständig bebaut sind. Das Fehlen freier oder unbebauter Flächen, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung unmittelbar einer nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung zugeführt werden können, ist für die Erforderlichkeit des Bebauungsplans nicht ausschlaggebend. Viel zentraler ist die Funktion einer präventiven Steuerung, die auf die langfristige Verwirklichung städtebaulicher Ziele gerichtet ist.</p> <p><u>Der Anregung, das Bauleitplanverfahren wieder einzustellen wird aus den genannten Gründen nicht gefolgt.</u></p> <p><u>Der Anregung, dem vorhandenen Lebensmittel-discounter eine Erweiterungsoption auf eine Verkaufsfläche von 1.600 m² einzuräumen, wird gefolgt.</u> Zu diesem Zweck wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, dass gemäß § 9 Absatz 2a Satz 1 Hauptsatz 2 BauGB Festsetzungen für Teile des räumlichen Geltungsbereichs unterschiedlich getroffen werden können.</p> <p>Der passive Bestandsschutz schließt grundsätzlich Reperatur- und Wiederherstellungsarbeiten ein, welche nur die weitere Nutzung des bisherigen Bestandes in der bisherigen Weise ermöglichen. Ein Ersatzbau wird vom passiven Bestandsschutz jedoch nicht gedeckt. Um dem genehmigten Lebensmittel-discounter bauliche Veränderungen oder einen Ersatzbau zu ermöglichen, sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment</p>
--	---	---

<p>weitgehenden Beschädigung infolge eines Brandschadens) wiedererrichtet werden dürfte.</p> <p>Sollte der Bebauungsplan somit wie bislang vorgesehen vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossen werden, so wäre damit gewissermaßen die Aussage verbunden, dass der Markt am Standort idealerweise wieder „verschwinden“ sollte - dies, obwohl ihm nach dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept immerhin der Status eines Grundversorgers zuerkannt worden ist.</p> <p>Die Firma ■■■■ wird deshalb den bislang vorgesehenen Totalausschluss des nah- und zentrenrelevanten Einzelhandels unter Einschluss des Grundstücks Henleinstraße 1 auf keinen Fall akzeptieren können und den so beschlossenen Bebauungsplan im Wege der Normenkontrolle zur Überprüfung durch das Oberverwaltungsgericht stellen müssen. Im Zuge eines solchen Verfahrens wären dann auch die weiteren textlichen Festsetzungen, hinsichtlich derer unseres Erachtens ebenfalls erhebliche Rechtmäßigkeitszweifel bestehen (vgl. nur BVerwG, Beschluss vom 07.05.202-4 BN 44.19-; Kuschnerus/Bischopink/Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage 2018, Rn. 564), näher zu betrachten.</p> <p>2.2</p> <p>Der vorstehende Festsetzungsvorschlag ließe das vorgesehene Regelungskonzept des Bebauungsplans im Übrigen unberührt, würde allerdings in dem Wissen, dass im Rahmen von Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB sog. Fremdkörperfestsetzungen" auf Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO nicht getroffen werden dürfen, - allein - für das Grundstück Henleinstraße 1 eine flächenbezogene andere Regelung treffen und dem Lebensmittel-discounter auf diesem Wege einen aktiven Bestandsschutz zuerkennen.</p>	<p>im Teilbereich B des Bebauungsplans weiterhin zulässig. Die maximale Verkaufsfläche wird auf 1.600 m² begrenzt.</p> <p>Dem vorhandenen Lebensmitteldiscounter wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept die <u>Funktion eines Grundversorgungsstandortes in nicht integrierter Lage</u> zugeschrieben. „Sie dienen – primär für Pkw-orientierte Kundschaft – der ergänzenden Grundversorgung der Bielefelder Bevölkerung. Da diese Standorte aber aufgrund ihrer Lage keinen wesentlichen Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung leisten, stellen sie im Umkehrschluss auch <u>kein bauleitplanerisches Schutzgut</u> dar.“ (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, S. 21).</p> <p>Die Festsetzungen sind rechtmäßig und hinreichend bestimmt. In Teilbereich A wird nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen, während im Teilbereich B nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe weiterhin zulässig bleiben. Sowohl die Bagatellgrenze als auch das Handwerksprivileg sind aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept abgeleitet. Es handelt sich hierbei jeweils um Betriebe, die in der sozialen und ökonomischen Realität Bielefelds vorhanden sind.</p> <p><u>Der Anregung, allein für das Grundstück des Lebensmitteldiscounters abweichende Festsetzungen zu treffen, wird gefolgt.</u> Hieraus resultiert die Abgrenzung des Teilbereichs B in der Planzeichnung.</p>
---	--

	<p>Unbeschadet der vorerwähnten 10-jährigen Stillhaltefrist nach Maßgabe des städtebaulichen Vergleichsvertrags würde die vorgeschlagene Festsetzung dem Lebensmitteldiscounter perspektivisch auch eine moderate, geringfügige Erweiterungsoption (+ 10 %) zuerkennen. Dass dies auf Basis von § 9 Abs. 2a Satz 1 Hs. 2 BauGB möglich und zulässig ist, hat das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (Urteil vom 15.11.2017-7 A 2048/17 - , zum Bebauungsplan Nr. 957 der Stadt Aachen) bereits anerkannt.</p> <p>Im Übrigen stünde eine entsprechende Vorgehensweise (Festschreibung des Bestands mit geringfügiger Erweiterungsoption) in Einklang mit Ziel 6.5-7 des LEP NRW, wonach in Abweichung von den übrigen Zielvorgaben vorhandene großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden dürfen, wenn dabei die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf den baurechtlichen Bestandsschutz begrenzt werden. Ausnahmsweise kommen dann auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt. Da der Bebauungsplan auf eine langfristige Verwirklichung (> 20 Jahre) angelegt sein dürfte, sehen wir die Voraussetzungen der Ausnahme perspektivisch als gegeben an, zumal eine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen durch die geringfügige Erweiterung ausgeschlossen sein dürfte; hilfsweise könnte die Festsetzung auch die Vorlage eines Verträglichkeitsnachweises für ein Gebrauchmachen von der Erweiterungsoption verlangen.</p>	<p>Die im Bebauungsplan festgesetzte Obergrenze der Verkaufsfläche (1.600 m²) entspricht einer Erweiterungsoption von etwa 10 % gegenüber der im Bestand genehmigten Verkaufsfläche von 1.455 m². Von einer Begrenzung der Verkaufsfläche durch einen relativen Wert mit Bezug auf den genehmigten Zustand des Lebensmitteldiscounters bei Inkrafttreten des Bebauungsplans wird abgesehen.</p> <p>Das Ziel 6.5-7 des LEP NRW macht deutlich, dass die Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigen Einzelhandel stets mit der Begrenzung der Verkaufsfläche einhergeht, die im Bestand bereits vorhanden ist. Bezogen auf den vorhandenen Lebensmitteldiscounter würde dies also einer Verkaufsfläche von 1.455 m² entsprechen. Erweiterungen sollen lediglich ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche einhergehen.</p> <p>Der Lebensmitteldiscounter wird im Sinne der aktuellen, marktüblichen Standards errichtet und bietet somit in seiner Funktion als Grundversorger in nicht integrierter Lage ausreichende Kapazitäten. Mit Blick auf die langfristige Steuerungswirkung des Bebauungsplans wird dem vorhandenen Lebensmitteldiscounter jedoch eine geringfügige Erweiterungsoption zugestanden. Hierdurch soll dem Betrieb auch zukünftig ein flexibles, unternehmerisches Handeln ermöglicht werden.</p>
2	<p>■■■■■■■■■■</p> <p>Schreiben vom 15.07.2024</p> <p>mit diesem Schreiben nimmt die ■■■■■■■■■■ als Anrainer (Flurstück 2867, Grundbuch von Sennestadt, Blatt 8741) des im Betreff dieser E-Mail genannten und vom Bebauungsplan betroffenen Gebietes Stellung zu</p>	<p>Das etwa 23.500 m² große Grundstück wird zum aktuellen Zeitpunkt gewerblich genutzt. Die gewerbliche Nutzung des Grundstücks (und damit einhergehend auch die Veräußerung als gewerblich nutzbares Grundstück) bleibt durch den Bebauungsplan unberührt. Der</p>

	<p>den im Bebauungsplan Nr. 68.1 der Stadt Bielefeld festgelegten Einschränkungen des Einzelhandels.</p> <p>Die [REDACTED] erhebt den Einwand, dass die geplante Einschränkung eine erhebliche Wertminderung des eigenen Geländes nach sich zieht, was einen Wertverlust bei einem möglichen Verkauf bedeutet. Ein Verkauf des Geländes an einen Einzelhändler würde durch solch eine Regelung förmlich ausgeschlossen. Eine Kompensation für diese Wertminderung wurde bisher von der Stadt Bielefeld nicht in Aussicht gestellt.</p> <p>Nachtrag vom 20.08.2024: Es wird bestätigt, dass die [REDACTED] Eigentümerin des Flurstücks 867 ist.</p>	<p>Bebauungsplan schließt lediglich Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment aus. Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment bleiben nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig. Eine solche Einzelhandelssteuerung entspricht zum einen den Zielen des LEP NRW, zum anderen den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bielefeld. <u>Es besteht kein Anspruch auf eine Kompensation.</u></p>
3	<p>[REDACTED] (sowie die planbetroffenen Unternehmen „[REDACTED]“ und „[REDACTED]“) Schreiben vom 26.08.2024</p> <p>[...]</p> <p>1. Geringes Gewicht der vermeintlichen städtebaulichen Allgemeinwohlbelange</p> <p>Schon die Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist nämlich von starken Widersprüchen geprägt. So ergibt die Bestandsaufnahme eben keinen bestehenden Ansiedlungsdruck hin zum Plangebiet. Darüber hinaus wären die Festsetzungen aber auch gar nicht dazu geeignet, eine Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbe- reich „Elballee /Reichowitzplatz“ sicherzustellen.</p> <p>a)</p> <p>Bekanntlich setzt eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers</p>	<p>Der Bebauungsplan ist als ein Lückenschluss im Gefüge bereits vorhandener Bebauungspläne anzusehen. Während die angrenzenden, gewerblich genutzten Bereiche bereits einer bauleitplanerischen Steuerung des Einzelhandels unterliegen, verbleibt das Plangebiet als ungesteuerte Restfläche. Der Bebauungsplan Nr. 68.1 ist in seiner Wirkung also auch im Verbund mit den übrigen Bebauungsplänen zu sehen.</p> <p>Im Zuge der Planung wurden die privaten Eigentümerinteressen in ein angemessenes Verhältnis zu den gewichtigen Allgemeinwohlgründen gesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 68.1 ist sowohl erforderlich als auch geeignet, die vorstehend (und in der Begründung ausführlicher) dargelegten Ziele zu erreichen. Da es sich um einen Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2a</p>

<p>einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen. Denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen</p> <p><i>Vgl. BVerfG, Stattgebender Kammerbeschluss vom 19. Dezember 2002 – 1 BvR 1402/01 -, juris Rn. 13.</i></p> <p>Es umfasst neben der Substanz des Eigentums auch die Beachtung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des allgemeinen Gleichheitssatzes. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss daher von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden.</p> <p><i>Vgl. BVerfG, Beschluss vom 16. Januar 1996 - 4 NB 1/96 -, juris Rn. 4. Wie auch Mitschang/Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, § 9 Rn. 184.</i></p> <p>Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde also die Nachteile einer Planung für Planunterworfenen zu berücksichtigen und ins Verhältnis zu den städtebaulichen Allgemeinwohlbelangen zu setzen.</p>	<p>BauGB handelt, welcher lediglich eine Steuerung des Einzelhandels zulässt und darüber hinaus keine Festsetzungen trifft, steuert der Bebauungsplan deutlich weniger, als es in einem qualifizierten Bebauungsplan erforderlich wäre (z.B. Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2-11 BauNVO, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, usw.). Weil es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 68.1 folglich um ein möglichst mildes Mittel zur Erreichung der Ziele handelt, bleibt der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt.</p>
<p>b)</p> <p>Indessen können wir vorliegend nicht feststellen, dass die in der Begründung genannten Belange des Allgemeinwohls gewichtig wären. Dies liegt unter anderem daran, dass ein Ansiedlungsdruck im konkreten Einzelfalle nicht zu verzeichnen ist.</p> <p>Wie auf Seite 3 noch zutreffend festgestellt wird, befinden sich innerhalb eines Großteils des Plangebietes nur die ehemaligen Eilerswerke. Diese konnten mittlerweile einer gewerblichen Nachnutzung [Postdienstleistung]</p>	<p>Der Bereich ist bereits seit vielen Jahren durch den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel vorgeprägt (z.B. in den unmittelbar angrenzenden Sonderstandorten). Zudem erfolgte jüngst eine Vergrößerung der Verkaufsfläche eines ansässigen Lebensmitteldiscounters um 80 %. Dies unterstreicht die wirtschaftliche Attraktivität des Standorts für den Einzelhandel.</p> <p>Der Bebauungsplan ist nicht nur darauf ausgerichtet, eine Steuerungsfunktion für den aktuellen Status quo zu entfalten. Vielmehr geht es um eine langfristige Steuerungswirkung. Die Argumentation, dass eine Umnutzung der Ei-</p>

<p>gen] zugeführt werden. Die derzeitige Nachnutzung ist für die Einzelhandelssteuerung nicht von Relevanz. Daraus schlussfolgernd, haben sich Einzelhandelsbetriebe auch ohne ein planungsrechtliches Verbot über Jahre hinweg nicht innerhalb des Plangebiets angesiedelt. Allein dieser Umstand ist Beleg dafür, dass das Interesse des Einzelhandels an diesen Standorten als sehr gering zu qualifizieren ist.</p> <p>Soweit in der Begründung auf die Grundstücke mit der postalischen Anschrift: „Henleinstraße 1-3 und Industriestraße 8“ eingegangen wird, ist die Darstellung der örtlichen Gegebenheiten von Tatsachenirrtum geprägt. Scheinbar wird davon ausgegangen, dass das Grundstück Industriestraße 8, nach der Neuerrichtung des Lebensmitteldiscounters an anderer Stelle, weiteren Einzelhandelsbetrieben freistehen würden. Dem ist aber nicht so. Vielmehr liegt dem Vorgang ein Tauschgeschäft zugrunde, welcher perspektivisch nur dazu führt, dass der ohnehin bestehende Kfz-Handel auf der Industriestraße 8 betrieben wird.</p> <p>Hintergrund für die Unkenntnis der Verwaltung dürfte die vertragliche vorgesehene zeitliche Abfolge zum Vollzug des Tauschgeschäfts sein. Unabhängig davon bleibt es deshalb dabei, dass die Grundstücke weiterhin so genutzt werden, wie es bis dato der Fall war. Eine Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsunternehmen steht demnach auch aufgrund eines Mangels an „freien Grundstücken“ nicht zu erwarten.</p> <p>c)</p> <p>Auch eine Nutzungsintensivierung durch den einzigen Einzelhändler im Plangebiet steht nicht zu befürchten. So ist unseren Mandanten bekannt, dass die Stadt Bielefeld einen Vergleichsvertrag mit Betreiber des Lebensmitteldiscounters geschlossen hat. Nach dieser verpflichtete sich der Lebensmitteldiscounter dazu, für zehn Jahre keine Baugesuche einzureichen, die eine 1.455 m² überschreitende Verkaufsfläche zum Gegenstand haben. Mithin</p>	<p>lerswerke stattgefunden habe, kann dem Bebauungsplan nicht entgegengehalten werden, da eine geordnete, städtebauliche Entwicklung auf langfristige Sicht gewährleistet werden soll.</p> <p>Die Umstände des Tauschgeschäfts sind dem Bauamt der Stadt Bielefeld bekannt und wurden bei der Entwicklung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt. Bei dem ca. 7.000 m² großen Grundstück „Industriestraße 8“, welches zukünftig nicht mehr für den Einzelhandel genutzt werden kann, handelt es sich zudem um einen flächenmäßig sehr untergeordneten Bereich des Plangebiets. Da der Bebauungsplan einen planungsrechtlichen Lückenschluss im Gefüge bereits rechtsverbindlicher Bebauungspläne darstellt und auf eine langfristige, städtebauliche Steuerung aller im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke zielt, ist dem Bebauungsplanentwurf nicht entgegenzuhalten, dass das Grundstück „Industriestraße 8“ nicht mehr für den Einzelhandel genutzt werden kann.</p> <p>Ein Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2a BauGB zielt insbesondere darauf ab, Gebiete zu steuern, die bereits vollständig bebaut und daher auch nach § 34 BauGB zu bewerten sind. Das Fehlen freier Flächen kann dem Bebauungsplan auch schon deshalb nicht entgegengehalten werden, da seine Steuerungswirkung auf einen langfristigen Zeithorizont ausgelegt ist und nicht nur den heutigen Ist-Zustand zum Gegenstand hat.</p> <p>Wie bereits zuvor erwähnt geht es bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht nur um eine kurz- oder mittelfristige Steuerung. Vielmehr ist eine Lücke im Gefüge der vorhandenen Bebauungspläne langfristig zu schließen und hinsichtlich der Zulässigkeit von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben zu steuern. Dass der neue Lebensmitteldiscounter eine Sperrfrist von 10 Jahren für Erweiterungen</p>
--	--

<p>keine Baugesuche, welche den derzeitigen Bestand im Maß der baulichen Nutzung überschreiten.</p> <p>Wenn nun also aufgrund mangelnden Interesses am Standort und einem Mangel an freien Grundstücken weder mit einer Ansiedlung von neuen Einzelhandelsbetrieben, noch mit einer Nutzungsintensivierung zu rechnen ist, da diese vertraglich ausgeschlossen wurde, stellt sich doch die Frage, welcher vermeintlichen Verfestigung und Ausweitung von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel man mit der vorliegenden Planung begegnen möchte.</p> <p>d)</p> <p>Gänzlich unberücksichtigt lässt die Planung die Wechselwirkungen mit den Planungen an den Sonderstandorten „Hansestraße“ und „Senefelder Straße“ ausweislich der Planbegründung bestehen diesbezüglich bereits rechtskräftige Bebauungspläne, die entsprechende Obergrenzen für Verkaufsflächen festgesetzt haben. Hierdurch wird der ohnehin nicht bestehende Ansiedlungsdruck weiter verringert. Denn durch den perspektivischen Wegfall an Einzelhändlern in den Sonderstandorten wird auch das hier verfahrensgegenständliche Plangebiet unattraktiver. Alles in allem zeigt sich doch recht deutlich, dass städtebauliche Allgemeinwohlbelange eine derartige Planung nicht für geboten erscheinen lassen.</p> <p>2. Eigentum</p> <p>Demgegenüber ist der Eingriff in die Rechte der plan betroffenen als einschneidend zu qualifizieren. Unsere Mandantin „[REDACTED]“ wird zum maßgeblichen Zeitpunkt, nämlich dem des Satzungsbeschlusses, Eigentümerin des Grundstücks mit der postalischen Anschrift: Industriestraße 8 sein:</p> <p>„Maßgeblich hierfür ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses (§ 214 Abs. 3 S. 1). Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass auch bei einem auf Abs. 2a gestützten Bebauungsplan das private</p>	<p>hat, kann dem Bebauungsplan nicht entgegengehalten werden. Der Bebauungsplan dient schließlich auch dazu, nach Ablauf der Sperrfrist für Rechts- und Planungssicherheit auf unternehmerischer Ebene zu sorgen. Die aktuellen Entwicklungen zeigen außerdem deutlich, dass eben kein mangelndes Interesse an dem Standort vorliegt. Dies wird zudem in aller Deutlichkeit dadurch untermauert, dass die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bereits seit vielen Jahren dort ansässig sind und sich trotz der Konkurrenzsituation zum zentralen Versorgungsbereich „Elbeallee / Reichowplatz“ halten können.</p> <p>Ein Wegfall von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe in den Sonderstandorten ist gegenwärtig nicht zu erwarten. Die vorhandenen Betriebe sind planungsrechtlich gesichert. Lediglich die Erweiterungsfähigkeit ist aufgrund von Verkaufsflächenobergrenzen beschränkt.</p> <p>In dem vorliegenden Bebauungsplan werden lediglich Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels getroffen, sodass die gewerbliche Nutzung der Grundstücke unberührt bleibt. Im Vergleich zu einem qualifizierten Bebauungsplan handelt es sich bei dem Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2a BauGB um ein mildes Mittel, bei dem der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt bleibt und nicht unverhältnismäßig in die Eigentumsrechte eingegriffen wird.</p>
--	---

<p>Eigentum in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen gehört.“</p> <p>Mitschang/Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, § 9 Rn. 184.</p> <p>Zu diesem Zeitpunkt wird der Tauschvertrag mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit vollzogen sein. Dies vorausgeschickt schränken die geplanten Einzelhandelsbeschränkungen die bauliche Nutzbarkeit der im privaten Eigentum befindlichen Grundstücke wesentlich ein. Betroffen ist konkret die Vermietung an die vorgenannten Unternehmen, welche an den Standorten einen Kfz-Handel betreiben und zu denen mittlerweile eine gewachsene Geschäftsbeziehung entstanden ist.</p> <p>a)</p> <p>Bei einem auf § 9 Abs. 2a BauGB gestützten Bebauungsplan gehört das private Eigentum zu den, nach dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB, zu berücksichtigen Belangen.</p> <p><i>Vgl. Mitschang/Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, § 9 Rn. 184.</i></p> <p>Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass in die Abwägung einzustellen ist, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen gar wie eine [Teil-] Enteignung auswirken kann.</p> <p><i>Vgl. OVG Münster Urt. v. 30.7.2015 - 2 D 38/14, BeckRS 2016, 40545 Rn. 56, mit zahlreichen weiteren Nachweisen.</i></p> <p>Von einer enteignenden Wirkung kann gesprochen werden, wenn die derzeitigen Autohäuser nicht mehr betrieben werden können, weil deren Nutzung unzulässig werden würde und auch nicht mit einer Folgevermietung zu rechnen ist.</p> <p>b)</p> <p>Die Einzelhandelsbeschränkung tangiert Sortimentsbereiche der vorgenannten Autohäuser unserer Mandanten.</p>	<p>Die durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zielen auf jene Betriebe ab, die über ein nahversorgungs- und zentrenrelevantes Kernsortiment verfügen. Die Nutzung des Grundstücks Industriestraße 8 zum Zwecke des Kfz-Handels wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da es sich bei den angebotenen Produkten nicht um zentrenrelevante Sortimente handelt.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die den bestehenden Kfz-Handelsbetrieben Nutzungsbeschränkungen auferlegen, die einer (Teil-)Enteignung gleichkämen. Alle Grundstücke innerhalb des Teilbereichs A sind weiterhin zu Handelszwecken nutzbar, sofern im Kernsortiment Waren angeboten werden, die nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevant gemäß der Bielefelder Sortimentsliste sind.</p> <p>Die Bestandsaufnahme zu den beiden im Teilbereich A des Bebauungsplans befindlichen</p>
--	---

	<p>Insoweit lassen sich beispielsweise Überschneidungen in den Bereichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zeitschriften - Bücher - Getränke, Nahrungs- und Genussmittel - Haushaltswaren - Computer und Zubehör - Elektrokleingeräte - Elektronik und Multimedia - Spielwaren - Lederwaren - Schmuck - Bekleidung <p>nicht von der Hand weisen.</p> <p>Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sind jedenfalls in der textlichen Festsetzung nicht näher bestimmt, was Unsicherheiten aufwirft und dazu führt, dass sich ein großer Teil des typischerweise in einem Autohaus ständig angebotenen Randsortiments darunter fassen lässt. Das gilt, nur beispielsweise und nicht abschließend, für</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autozeitschriften und Magazine, Ratgeber, Fachbücher [Zeitschriften und Bücher] - Erfrischungen und sog. Quengelware [Getränke, Nahrungs- und Genussmittel] - bedrucktes Grill- und Campingzubehör etc. [Haushaltswaren] - Navigationsgeräte, Bluetooth-Transmitter und entsprechende Halterungen [Computer und Zubehör, Elektrokleingeräte, sowie Elektronik und Multimedia] - Modellautos, Bobbycars [Spielwaren] - Sitz- oder Lenkradbezüge, Schlüsselanhänger [Lederwaren] - Ketten und Merchandise Produkte [Schmuck] 	<p>Autohäusern (Industriestraße 6 und Industriestraße 12) hat ergeben, dass keine klar abgegrenzten Verkaufsflächen genehmigt wurden, auf denen das aufgezeigte Randsortiment angeboten wird. Stattdessen werden Ausstellungsflächen und Kundenzonen genehmigt. Diese Flächen entsprechen zwar Verkaufsflächen im planungsrechtlichen Sinne, doch eine Unterteilung der Flächen in Bereiche für Kern- oder Randsortimente findet nicht statt (weder rechnerisch noch zeichnerisch).</p> <p>In der vorliegenden Stellungnahme wird nun darauf abgestellt, dass die Möglichkeit zum Angebot der aufgezeigten Randsortimente eingeschränkt sei. Es wird jedoch nicht darauf eingegangen, in welchem Umfang und auf welchen Flächen die Randsortimente in der tatsächlichen Situation vor Ort angeboten werden. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass die aufgezählten Waren weiterhin als Randsortiment angeboten werden können, sofern nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche oder 150 m² Verkaufsfläche dafür genutzt werden.</p> <p>Entgegen der hier getätigten Darstellungen sind die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente in der textlichen Festsetzung 1.5 aufgeführt. In den Hinweisen wird zusätzlich auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld aus dem Jahr 2019 verwiesen.</p> <p>Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld wird auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente eingegangen, die beispielhaft in einer nicht abschließenden Liste aufgeführt sind (S. 82). So gehören beispielsweise Campingartikel, Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör oder Motorradbekleidung ausdrücklich nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Ratgeber und Fachbücher, bedrucktes Grill- und Campingzubehör, Navigationsgeräte, Bluetooth-Transmitter und entsprechende Halterungen, Sitz- oder Lenkradbezüge sowie Handschuhe sind somit als nicht zentrenrelevante Sortimente einzustufen. Lediglich Schmuck und Mützen, Zeitschriften, Quengelware, Modellautos und Bobbycars sind als zentrenrelevante Randsortimente einzustufen. Da es sich bei den aufgezeigten, zentrenrelevanten Sortimenten größtenteils nicht um Waren handelt, die sich durch einen erhöhten Platzbedarf definieren (z.B. Schmuck, Zeitschriften und</p>
--	--	---

<p>- Handschuhe, Mützen und dergleichen [Bekleidung].</p> <p>Das Angebot von geschäftstypischem Randsortiment, insbesondere von Zubehör, ist kein Zufall, sondern vielmehr wesentlicher Bestandteil einer kundenorientierten Verkaufsstrategie, ohne derer ein Autohaus deutliche Wettbewerbsnachteile erleiden würde.</p> <p>Wer ein Auto kauft/ gekauft hat, erwartet dort auch Zubehör, Zeitschriften und alles Weitere, „rund ums Auto“, vorzufinden. Durch die Verkaufsflächenbeschränkung ist es jedoch weder möglich, die Produkte sinnvoll zu platzieren, noch kann mit Blick auf die Vielzahl verbotener Produkte eine hinreichende Auswahl ausgestellt werden, welche die Nachfrage abdecken könnte. Die damit verbundene Beschränkung des Warenangebotes kann beim Kunden ein Störgefühl von „ungenügender Auswahl“ hervorrufen.</p> <p>In diesem Zusammenhang müssen zudem die Folgen des unzweifelhaften Wettbewerbsnachteils berücksichtigt werden. Dem Unternehmen wird nämlich die Möglichkeit genommen, dem vorstehenden [üblichen] ganzheitlichen Verkaufskonzept auch anderer Autohäuser nachzukommen. Der Verkauf und auch schon nur das sichtbare Angebot markenspezifischer technischer und sonstiger Zubehör und auch „gebrandeter Lifestyleprodukte“ ist wesentlicher Teil der Markenbindung und auch Bindung des Kunden an das Autohaus.</p> <p>Die nach der Planung erlaubte Verkaufsfläche steht auch nicht im Verhältnis zum von den Festsetzungen betroffenen Sortiment.</p> <p>Zwar sollen gern. 1.1 der textlichen Festsetzung nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment nur dann unzulässig sein, wenn mehr als 10 % der Verkaufsfläche oder mehr als 150 m² Verkaufsfläche benutzt werden, jedoch ist diese Ausnahme zu restriktiv und gerade für flächenintensive Unternehmen, wie einem Autohaus, wegen der starren 150 m² Verkaufsflächenbeschränkung</p>	<p>Quengelware), wird daran festgehalten, dass die Verkaufsflächenbeschränkung für zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 150 m² verhältnismäßig ist.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das in Autohäusern angebotene Randsortiment ein wesentlicher Bestandteil einer kundenorientierten Verkaufsstrategie ist. Jedoch wurde die Wichtigkeit geschäftstypischer Randsortimente bereits im Entwurf der Festsetzungen berücksichtigt.</p> <p>Die vorgenommene Beschränkung des Randsortiments trägt der Anforderung Rechnung, dass Randsortimente lediglich einen ergänzenden Charakter besitzen und sich dem Kernsortiment sowohl in Umfang als auch Gewichtigkeit unterordnen.</p>
---	--

<p>über Gebühr benachteiligend. Jedenfalls können die Beschränkungen hierdurch nicht abgedeckt werden.</p> <p>Daneben führt die Beschränkung auch dazu, dass das Autohaus [REDACTED] und [REDACTED] zukünftig die Option genommen wird, ein weiteres Geschäft mit entsprechendem Zubehör aufzubauen. So ist beispielsweise die Erweiterung oder auch nur teilweise Umstellung der Flächennutzung zu einem selbstständigen Verkauf von Zubehör, Merchandise und ähnlichen Produkten, etwa im Rahmen eines „Shops“ nicht mehr möglich. Letztlich sind auch Änderungen des Kundenflusses und der Sichtbarkeit zu befürchten. Perspektivisch führt die Einzelhandelsbeschränkung dazu, dass der Standort an Attraktivität verliert. Gerade der benachbarte Supermarkt führt zu einer ständigen Fluktuation und guter Sichtbarkeit. Auch wenn die bestehenden wirtschaftlichen Unternehmen derzeit Bestandsschutz genießen, dürfte sich dieses Problem jedenfalls perspektivisch stellen.</p> <p>Zwar wird unter Ziffer 4.2 der passive Bestandsschutz thematisiert, jedoch betreffen diese Ausführungen lediglich den genehmigten Lebensmitteldiscounter an der Henleinstraße 1-3. Die Begründung verhält sich nicht dazu, mit welcher Intensität die Einzelhandelsbeschränkung in die Eigentumsrechte der Betroffenen eingreift und warum den Planungszielen im Rahmen der gebotenen Abwägung der Vorzug zu geben sei.</p> <p>c)</p> <p>Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass die Einzelhandelsbeschränkungen die unternehmerischen Belange der Autohäuser negativ tangieren. Insbesondere sind Investitions- und Erweiterungsinteressen erheblich betroffen.</p> <p>Unabhängig davon, dass schon diese Belange in der Abwägung zu berücksichtigen sind, ist damit zu rechnen, dass die Autohäuser aufgrund der Beschränkungen und der damit verbundenen Unsicherheiten vom derzeitigen</p>	<p>Ein selbstständiger Verkauf von zentrenrelevanten Waren ist im Teilbereich A des Bebauungsplans weiterhin möglich, sofern ein solcher Shop die Bagatellgrenze von 150 m² nicht überschreitet. Darüber hinaus zählt Autozubehör nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten und wird daher durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.</p> <p>Die bestehenden Autohäuser sind weiterhin zulässig und werden daher nicht auf den passiven Bestandsschutz gesetzt. Die Einzelhandelssteuerung greift nicht unverhältnismäßig in die Eigentumsrechte der Autohäuser ein.</p> <p>Die Autohäuser werden durch die Einzelhandelssteuerung nicht negativ tangiert, da diese in überwiegendem Maße nicht zentrenrelevante Sortimente (z.B. Autos/Kraftfahrzeuge oder Auto- und Kfz-Zubehör) anbieten. Es ist nicht damit zu rechnen, dass die ansässigen Autohäuser Wettbewerbsnachteile durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu befürchten haben. Das alsbaldige Abwandern der Kfz-Händler erscheint auf Grundlage der geltend gemachten Anmerkungen keine realistische Tatsachenbeschreibung zu sein, zumal weder</p>
--	--

<p>Standort abwandern würden. Durch den Verlust der derzeitigen Mieter würde eine Nutzung des Grundstücks auf Dauer verhindert werden.</p> <p>Denn wie die Nachnutzung der Eilers Werke eindrücklich zeigt, ist das Interesse an den Grundstücken im Plangebiet als gering einzustufen. Darüber hinaus wird auch der aus den benachbarten Sonderstandorten derzeit noch vorhandene Kundenverkehr perspektivisch schwächer ausfallen. Einfach gesagt, werden Nachmieter unter den planungsrechtlichen Einschränkungen des avisierten Bebauungsplans nicht zu finden sein!</p> <p>3. Mangelnde Verhältnismäßigkeit</p> <p>Die hier vorgenommene Abwägung kommt demnach zu dem Schluss, dass die Planung nicht verhältnismäßig ist.</p> <p>Einzelhandelsausschlüsse müssen -wie schon erwähnt - durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein und dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz entsprechen; in der Begründung des Bebauungsplanes ist daher darzulegen, dass die getroffenen Beschränkungen zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzungen geeignet, erforderlich und angemessen sind.</p> <p>Vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 15. Aufl. 2022, Bau GB§ 9 Rn. 170,</p> <p>Die vorgenannte Darstellung lässt ein deutliches Überwiegen der privaten Belange erkennen. Demnach wäre die derzeitige Planung unangemessen. Demzufolge sind die Planungen einzustellen. Die Einzelhandelsbeschränkungen sind auch nicht erforderlich. So sind die Sonderstandorte „Senefelder Straße“ und „Hansestraße“ durch nahversorgungsrelevantes und damit zentrenrelevantes Sortiment geprägt. Diese Standorte wurden jedoch mit abweichenden Einzelhandelsbeschränkungen überzogen. Es wurden hier Obergrenzen für Verkaufsflächen bezogen auf die jeweiligen Nutzungen festgesetzt.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist zumindest zu fragen, ob eine vergleichbare Lösung nicht auch</p>	<p>die Zulässigkeit noch die Erweiterungsmöglichkeiten dieser Betriebe beschränkt oder verhindert werden.</p> <p>Anhaltspunkte dafür, dass der Kundenverkehr aus den angrenzenden Sondergebieten perspektivisch schwächer ausfallen wird, liegen nicht vor. Darüber hinaus können die Grundstücke weiterhin zu gewerblichen Zwecken oder für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nach Maßgabe des § 34 BauGB genutzt werden.</p> <p>Das aus dem Allgemeinwohl abgeleitete Planerfordernis wird in der Begründung detailliert dargestellt. Die festgesetzte Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ist geeignet, erforderlich und angemessen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind verhältnismäßig.</p> <p><u>Der Anregung, die Planung einzustellen, wird nicht gefolgt.</u> Die Festsetzungen sind verhältnismäßig. Obergrenzen für Verkaufsflächen werden auch im Bebauungsplan Nr. 68.1 mit Bezug auf die vorhandenen Nutzungen festgesetzt.</p>
---	--

<p>für das hier zu überplanende Gebiet als milderes Mittel in Betracht zu ziehen ist. Es wäre zu ermitteln, ob sich Obergrenzen aufzeigen lassen, die unterhalb der zentrenschädigenden Schwelle liegen und die Gebietseigentümer gleichzeitig weniger stark belasten.</p> <p>4. Nicht nachgewiesene Aktualität des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2019</p> <p>Bedenken bestehen schließlich auch dahingehend, dass sich die Begründung des Planentwurfes hinsichtlich der zugrundeliegenden tatsächlichen Umstände [z.B. Verkaufsflächenbestand, Kaufkraft, Kaufkraftverteilung] allein auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019 stützt. Eigene und aktuelle Feststellungen sind der Begründung nicht zu entnehmen.</p> <p>Zwar ist es grundsätzlich zulässig, dass die Feststellungen eines Konzeptes für die planerische Abwägung übernommen werden ohne dass es insofern einer erneuten Bestandsaufnahme bedarf, jedoch ist dazu zwingend erforderlich, dass mit hinreichender Sicherheit noch von der erforderlichen Aktualität der betreffenden Daten ausgegangen werden kann.</p> <p><i>Vgl. insoweit Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 9 Rn. 178-180</i></p> <p>Das ist vorliegend jedoch nicht der Fall.</p> <p>Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019 ist mittlerweile 5 Jahre alt. In der Fachliteratur wird eine Fortschreibung von Einzelhandelskonzepten alle 5-7 Jahre empfohlen, sodass sich das hier maßgebliche Konzept bereits im Rahmen der Fortschreibungsbedürftigkeit befindet. Selbst wenn man eine geringfügige Überschreitung dieses Zeitraums allein nicht als Indiz dafür, dass die Erkenntnisse des Konzepts nicht mehr zutreffend und seine Empfehlungen nicht mehr sachgerecht sind, ausreichen lassen möchte, so rechtfertigt sich eine solche Annahme jedoch aufgrund weiterer konkreter Anhaltspunkte.</p>	<p>Der Plan zielt auf die bauleitplanerische Verwirklichung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschriebenen Ziele ab. Dies erfolgt im Einklang mit sonstigen, aktuellen Maßnahmen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs in Sennestadt. Zu nennen ist hier beispielsweise das Werkstattverfahren zur Neugestaltung des Bereichs rund um den Combi-Markt im zentralen Versorgungsbereich aus dem Jahr 2022.</p> <p>Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass die durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept entwickelte Standortstruktur (mit der entsprechenden Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Sonderstandorten) im Kern auf die städtebauliche Struktur abzielt. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist hierbei die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sein soll. Die Standortstruktur des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist also auch auf die langfristige, städtebauliche Entwicklung gerichtet und fußt nicht ausschließlich auf kurzfristigen Markt- und Kaufkraftschwankungen.</p> <p>In dem angeführten Urteil des Niedersächsischen OVG (<i>Urteil vom 21.03.2019 - 1 KN 49/17</i>) wird mit Bezug auf die Aktualität eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts darauf hingewiesen, dass konkrete Anhaltspunkte vorliegen müssen, dass gerade jene Prämissen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, welche sich auf die in Rede stehende Bauleitplanung beziehen, nicht mehr gelten können.</p> <p>Für den Bebauungsplan Nr. 68.1 bedeutet dies, dass konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen müssen, dass die im Einzelhandelskonzept getätigten Aussagen zu den Sonderstandorten</p>
---	---

<p><i>Vgl. Niedersächsisches OVG, Urteil vom 21.03.2019 - 1 KN 49/17</i></p> <p>Das Konzept ist nicht nur 5 Jahre alt, es wurde auch vor der Corona-Krise erstellt, welche bekanntlich nicht zuletzt aufgrund eines restriktiven Konsumentenverhaltens und staatlicher Restriktionen über die darauffolgenden Jahre hinweg bis heute einschneidende Auswirkungen auf den Einzelhandel hatte und noch hat.</p> <p>Viele Akteure der Branche haben dies wirtschaftlich nicht tragen können, sodass die Krise den Markt grundlegend umstrukturiert hat. Neben den Akteuren und den örtlichen Gegebenheiten, bzw. der Marktverteilung, hat sich auch das Konsumentenverhalten nachhaltig verändert. Ebenso hat sich die Corona-Krise auf die Einordnung der Sortimente als zentrenrelevant ausgewirkt. Während und nach der Krise hat sich das, dem Konzept von 2019, zugrundeliegende Zusammenspiel von Konsumentenverhalten, Bedarf und bestehendes Angebot wesentlich verändert, was eine Neubewertung erforderlich macht. Schließlich haben auch zeitweise eingetretene Änderungen in der städtebaulichen Planung, die dem Konzept von 2019 zugrunde lagen eine aktuelle Überprüfung der Feststellungen notwendig gemacht.</p> <p>Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019 berücksichtigt diese Umstände nicht und bildet folglich einen veralteten Sachstand ab.</p> <p>Liegt ein derartiges Ereignis zwischen Erstellung und Verwendung des Konzeptes wären jedenfalls eigene und aktuelle Feststellungen zu treffen. Insbesondere auch dahingehend ob dem Konzept in Ansehung des Ereignisses noch Aktualität abgewonnen werden kann. Die Abwägung verhält sich auch zu diesem Umstand nicht. Ein Verweis auf das Einzelhandelskonzept und dessen inhaltliche Aussagen reicht daher gerade nicht mehr aus.</p>	<p>und dem zentralen Versorgungsbereich in Sennestadt nicht mehr gelten. Dies ist jedoch nicht der Fall. Die Einzelhandelsbetriebe, die in den beiden Sondergebieten zum Zeitpunkt der Konzepterstellung bereits vorhanden waren, sind auch heute noch am selben Standort ansässig. Die Erweiterung des im Plangebiet vorhandenen Lebensmitteldiscounters trägt indes nicht zu einer Entspannung der städtebaulichen Konflikte mit dem zentralen Versorgungsbereich bei.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Corona Krise wird auf gesamtgesellschaftliche Trends und Entwicklungen verwiesen. Inwiefern sich diese Entwicklungen konkret in den Sondergebieten „Senefelder Straße“ und „Hansestraße“ manifestieren, wird nicht näher dargelegt.</p> <p>Die in den Sonderstandorten vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind auch noch Jahre nach der Corona-Krise am selben Standort ansässig. Der Lebensmitteldiscounter innerhalb des Plangebiets hat seine Verkaufsfläche nach dem Ende der Krise sogar um ca. 80 % vergrößert. Inwiefern die grundlegenden Umstrukturierungen des Marktes oder das geänderte Konsumverhalten einen Einfluss auf die angespannte Wettbewerbslage zwischen den Sonderstandorten und dem zentralen Versorgungsbereich in Sennestadt haben, wird ebenfalls nicht näher dargelegt.</p> <p>Dem Einwand, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Blick auf die Ziele des Bebauungsplans Nr. 68.1 einen veralteten Stand abbilde, wird aus den vorgenannten Gründen nicht gefolgt.</p>
---	---

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68.1 „Einzelhandelssteuerung zwischen der Paderborner Straße und der Henleinstraße / Sennestadt“

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom 05.07.2024 um Stellungnahme bis zum 12.08.2024 gebeten.

Es sind folgende Stellungnahmen vorgetragen worden:

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1.17	Untere Denkmalbehörde	<p>Im Plangebiet sind bisher keine eingetragenen Baudenkmäler vorhanden.</p> <p>Bitte jedoch folgenden Vermerk aufnehmen:</p> <p>Bodendenkmäler:</p> <p>Entdeckung von Bodendenkmälern</p> <p>Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies</p>	Der Vermerk wird als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).	
2.1 b	Polizeipräsidium Bielefeld	[...] der Bebauungsplan zur Einzelhandelssteuerung zwischen der Paderborner Straße und der Henleinstraße / Senne-stadt wurde aus polizeilicher verkehrlicher Sicht geprüft. In dem Bebauungsplan wurden keine verkehrlichen Belange dargelegt. Dahingehend kann aus polizeilicher verkehrlicher Sicht keine Bewertung abgegeben werden.	In einem Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2a BauGB können keinen verkehrlichen Festsetzungen getroffen werden. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus polizeilicher, verkehrlicher Sicht keine Bewertung abgegeben werden kann.
2.3	Landesbetrieb Straßenbau NRW	Sehr geehrte Damen und Herren, gegen das Bauleitverfahren bestehen von Seiten der RNL OWL keine Bedenken.	Dass zu der Planung keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.
2.4	Die Autobahn GmbH des Bundes (18.07.2024)	[...] gegen den Bebauungsplan Nr. 68.1 - EA- „Einzelhandelssteuerung zwischen der Paderborner Straße und der Henleinstraße“ werden seitens der Autobahn GmbH des Bundes keine Bedenken vorgebracht.	Dass gegen den Bebauungsplan keine Bedenken vorgebracht werden, wird zur Kenntnis genommen.
2.7 a	Bezirksregierung Detmold: Dezernat 33 (12.08.2024)	[...] die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, der allgemeinen Landeskultur, des Immissionsschutzes (nur Achtungsabstände nach KAS-18), des Grundwasserschutzes, des Hochwasserschutzes und des	Dass vom Dezernat 33 der Bezirksregierung Detmold keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		<p>kommunalen Abwassers geprüft.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange bestehen Bedenken.</p> <p>Bedenken des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft) Ansprechpartner: Herr Bürger, Tel.: 05231 71-5444, Herr Bensemann, Tel.: 05231 71-5427</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68.1 Einzelhandelssteuerung zwischen der Paderborner Straße und der Henleinstraße / Sennestadt liegt in der Schutzgebietszone III A des Wasserschutzgebiets Bielefeld-Sennestadt/West, das durch Verordnung vom 30. September 2015 festgesetzt wurde und seit 01.11.2015 gültig ist.</p> <p>Folglich gelten die Genehmigungs- und Verbotstatbestände eben dieser Verordnung und ihrer Anlagen. Ich verweise explizit auf die Ziffer 8.1 der Anlage A der Verordnung Ausweisen neuer Gewerbe- und Industriegebiete und Ziffer 8.2 Ausweisen neuer Baugebiete, die einen Verbotstatbestand in der Zone III A darstellen.</p> <p>Insofern bestehen Bedenken aus Sicht des Grundwasserschutzes gegenüber der Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 68.1.</p>	<p>Dass der Bebauungsplan innerhalb der Schutzgebietszone III A des Wasserschutzgebiets Bielefeld-Sennestadt/West liegt, wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan Nr. 68.1 weder die Ausweisung neuer Baugebiete noch die Erschaffung neuen Baurechts zum Gegenstand hat. Die Bebaubarkeit der Fläche richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB. Es handelt sich daher nicht um einen Verbotstatbestand.</p>
2.10 a	Deutsche Telekom Technik GmbH (13.08.2024)	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		<p>Gegen den vorgelegten Bebauungsplannentwurf Nr. 68.1 „Einzelhandelssteuerung zwischen Paderbornerstraße und Heinlerstraße“ in Sennestadt bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigegeführten Lageplänen ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.</p> <p>Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.</p> <p>Die Telekom orientiert sich beim Aus-</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Telekommunikationslinien der Telekom befinden, die aus den beigegeführten Lageplänen ersichtlich sind.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		<p>bau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie</p>	<p>Zum aktuellen Zeitpunkt sind in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine Maßnahmen im Straßen- und Kanalbau geplant.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		<p>unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de.</p> <p>Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich.</p> <p>(Anlagen)</p>	
2.11	Vodafone West GmbH (18.07.2024)	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche, schriftliche Kontaktaufnahme, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn. Bitte beachten Sie, dass Umverlegungen an unserem Bestandsnetz nicht ohne schriftliche Genehmigungen erfolgen dürfen.</p> <p>Kosten für dadurch entstandene Still-</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) keine Einwände gegen den Bebauungsplan geltend machen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Telekommunikationsanlagen von Vodafone befinden. In Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind aktuell jedoch keine Baumaßnahmen vorgesehen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		<p>standszeiten werden von den Vodafone-Gesellschaft(en) nicht übernommen.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:</p> <p>https://www.vodafone.de/immobilien-wirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordination/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p> <p>(Anlagen)</p>	
2.12	Stadtwerke Bielefeld GmbH (30.07.2024)	<p>[...]</p> <p>die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser, Straßenbeleuchtung und Telekommunikation. Dabei handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH im eigenen Namen bezüglich der Sparten Fernwärme und Wasser sowie gemäß TKG</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf die durch die Stadtwerke Bielefeld GmbH zu vertretenden Belange sowie auf den Bestand und Betrieb der Wassergewinnungsanlage 02 Bielefeld-Sennesatdt West sowie der Wasserschutzzone IIIA ergeben.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		<p>bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband). Bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband, LWL und Tk-Cu) handelt sie gemäß TKG im Namen und Auftrag der BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH, bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas handelt sie im Namen und Auftrag der Bielefelder Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld.</p> <p>Bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die zu vertretenden Belange und auf den Bestand und Betrieb der Wassergewinnungsanlage 02 Bielefeld-Sennestadt West sowie der Wasserschutzzone IIIA.</p> <p>Wir haben daher keine Bedenken und Anregungen zu der vorgesehenen Bebauungsplanänderung vorzubringen.</p>	
2.13	moBiel GmbH (08.08.2024)	<p>Die moBiel GmbH weist darauf hin, dass die unter 3.2 Flächennutzungsplan dargestellte Stadtbahntrasse in einigen Punkten nicht mehr dem aktuellen Planungsstand entspricht.</p> <p>Die im FNP dargestellte Trasse verläuft aus Richtung Brackwede kommend zunächst in nordöstlicher Randlage der Paderborner Straße und schwenkt dann in etwas nördlichere Richtung in die Achse der Vennhofallee; hierbei ist im FNP südlich der Einmündung der Lämmerhagener Straße in die Paderborner Straße eine Stadtbahnhaltestelle vorgesehen. Der Trassenführung liegt sehr wahrscheinlich die Annahme einer unterirdischen Führung zugrunde.</p> <p>Der aktuelle Planungsstand für die Stadtbahnstrecke in die Sennestadt sieht einen Verbleib in nordöstlicher Randlage der Paderborner Straße bis in Höhe des Sennestadttrings vor, bei oberirdischer Führung auf eigenem Bahnkörper. Zudem ist nun die Anlage</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die im Flächennutzungsplan dargestellte Stadtbahntrasse nicht dem aktuellen Planungsstand entspricht.</p> <p>Dass zur Realisierung der geplanten Stadtbahntrasse Grunderwerb innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans notwendig ist, wird zur Kenntnis genommen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		<p>einer Haltestelle unmittelbar nördlich der Einmündung der Lämershagener Straße in die Paderborner Straße vorgesehen. Aufgrund der Anlage der Stadtbahntrasse, der Haltestelle mit zwei Hochbahnsteigen in Seitenlage sowie des begleitenden Fuß- und Radwegs zeichnet sich die Notwendigkeit eines Grunderwerbs im Zuge des südöstlichen Randes des B-Plan-Gebietes ab und somit einer Nutzung dieses Streifens als Verkehrsanlage.</p> <p>Ergänzend sollte zur wegeoptimierten Anbindung der Stadtbahnhaltestelle die Einrichtung einer Fuß- / Radwegverbindung in der nach Süden verlängerten Achse der Industriestraße vorgesehen werden.</p>	<p>stehen der Realisierung einer Stadtbahntrasse in nordöstlicher Randlage der Paderborner Straße nicht entgegen.</p> <p>Da es sich um einen Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2a BauGB handelt, ist die Festsetzung von Fuß- und Radwegen nicht möglich. Die Anmerkung wird daher nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
2.16	PLEdoc GmbH im Auftrag der GasLINE GmbH (05.07.2024)	<p>[...]</p> <p>von der GasLINE GmbH sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.</p> <p>Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich nicht betroffen werden.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass von der GasLINE GmbH verwaltete Versorgungsleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen sind.</p>
2.19	Avacon Netz GmbH (05.07.2024)	<p>Nichtbetroffenheit</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 68_1 68.1 -EA- -- Einzelhandelssteuerung zwischen der Paderborner</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Versorgungsanlagen der Avacon Netz GmbH, Avacon Wasser GmbH und WEVG GmbH & Co KG nicht betroffen sind.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		Straße und der Henleinstraße / Senne- stadt befinden sich keine Versorgungs- anlagen von Avacon Netz GmbH/ Ava- con Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG.	
2.22	Industrie- und Han- delskammer (09.08.2024)	<p>[...]</p> <p>Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Reichowplatz/Elbeallee in Senne- stadt, der sich in ca. einem Kilometer Entfer- nung zum Plangebiet befindet. Aus die- sem Grund werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans alle Einzelhan- delsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen. Ebenfalls unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die nahver- sorgungs- und zentrenrelevante Sorti- mente als Randsortiment anbieten, so- fern dafür mehr als 10 % der Verkaufs- fläche oder mehr als 150 m Verkaufsflä- che genutzt werden. Da der Bebau- ungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 (2a) BauGB enthält und sich die Zu- lässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen weiterhin nach § 34 BauGB richtet, han- delt es sich um einen einfachen Bebau- ungsplan. Der im Plangebiet bereits ge- nehmigte Lebensmitteldiscounter an der Henleinstraße 1 - 3 (ehemals In- dustriestraße 8) soll dem passiven Be- standsschutz unterliegen.</p> <p>Gemäß unserer aktuellen Handelspoli- tischen Positionen (Attraktive Innen- städte trotz vielfältiger Herausforderun- gen, Dezember 2023) begrüßen wir die Zielstellung des Bebauungsplanes, den zentralen Versorgungsbereich Reichowplatz/Elbeallee zu erhalten und zu entwickeln. Lebendige und attraktive Zentren sind die Mittelpunkte unserer Städte und Gemeinden. An städtebau- lich nicht integrierten Standorten sollten Einzelhandelsansiedlungen mit zen- tren- und nahversorgungsrelevanten</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit verfolgten Ziele den aktu- ellen, handlungspolitischen Positionen der Handelskammer entspricht. Ebenso wird zur Kenntnis genommen, dass die Handelskammer der Umsetzung der Ziele des Einzelhandels- und Zentren- konzepts eine zentrale Bedeutung bei- misst.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		<p>Sortimenten vermieden werden (vgl. Handlungsfeld 1). Auch die Umsetzung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch die Bauleitplanung sehen wir von zentraler Bedeutung für eine nachhaltige Zentrenentwicklung (vgl. Handlungsfeld 6).</p> <p>Wir haben die Unternehmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans über die Aufstellung des Plans informiert. Zwei Unternehmen haben uns ihre Stellungnahme zur Verfügung gestellt und sehen sich durch die vorliegende Planung in ihren Entwicklungsmöglichkeiten negativ betroffen:</p> <p>Ein Unternehmen mit Standort Industriestraße 8 (künftig Henleinstraße 1) weist darauf hin, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich sei, weil kein Ansiedlungsdruck für Einzelhandelsbetriebe mit nah- und zentrenrelevanten Kernsortimenten im Plangebiet bestehe. Sollte die Stadt Bielefeld die Aufstellung des Bebauungsplans weiterhin umsetzen, regt das Unternehmen für das Grundstück Henleinstraße 1 eine geänderte Festsetzung an. Für den geplanten Lebensmitteldiscounter solle der bisher geplante passive Bestandsschutz auf einen aktiven Bestandsschutz geändert werden, der auch geringfügige Erweiterungen zulassen würde.</p> <p>Ein weiteres Unternehmen mit Standort Industriestraße 19 sieht seine unternehmerischen Belange wie folgt berührt: Im geschäftstypischen Randsortiment würden teilweise auch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten. Diese werden durch den Bebauungsplan auf maximal 150 m Verkaufsfläche begrenzt. Hier werden</p>	<p>Das bezeichnete Unternehmen hat im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung bereits eine Stellungnahme zu den hier zusammengefassten Punkten abgegeben. Die Abwägung der geäußerten Belange, Anregungen und Einwände erfolgt unter der laufenden Nummer 1 der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.</p> <p>Der Anregung, das Bauleitplanverfahren einzustellen wird nicht gefolgt, da zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Elbeallee / Reichowplatz“ ein Planerfordernis besteht. Der Bebauungsplan Nr. 68.1 ist ein Lückenschluss im Gefüge vorhandener Bebauungspläne, die den Einzelhandel im Umfeld des Plangebiets bereits steuern. Der Anregung, dem bestehenden Lebensmitteldiscounter eine geringfügige Erweiterungsoption zuzugestehen, wird gefolgt.</p> <p>Das bezeichnete Unternehmen hat im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung bereits eine Stellungnahme zu den hier kurz zusammengefassten Punkten abgegeben. Die Abwägung der geäußerten Belange, Anregungen und Einwände erfolgt unter der laufenden Nummer 2 der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		<p>Nachteile gegenüber Wettbewerbern erwartet, weil diese Randsortimente als ein wesentlicher Bestandteil einer kundenorientierten Verkaufspolitik gelten. Zudem führe die Beschränkung dazu, dass die Erweiterung oder Umstellung von Flächen zu einem selbstständigen Verkauf im Rahmen eines Shops nicht mehr möglich sei. Aus Sicht des Unternehmens könne dies (perspektivisch) zu einer nachteiligen Änderung der Sichtbarkeit und des Kundenflusses führen.</p> <p>Die Unternehmen haben ihre Interessen durch Einwendung in das Verfahren eingebracht. Im Rahmen des Interessenausgleichs bitten wir um eine intensive Prüfung der vorgetragenen Belange mit Blick auf Konfliktvermeidung, Konfliktminimierung und sonstige Maßnahmen zur Unterstützung der Unternehmen vor Ort. Wir empfehlen eine umfassende Einbeziehung der betroffenen Unternehmen in das Planverfahren. In Bezug auf den geplanten Lebensmitteldiscounter am Standort Henleinstraße 1 sollten die Festsetzungen so getroffen werden, dass der Markt verkaufsflächenneutral baulich verändert werden kann und auch im Havariefall wiedererrichtet werden dürfte.</p> <p>Bitte beziehen Sie uns auch im weiteren Planverfahren mit ein.</p>	<p>Dem Einwand, dass die bestehenden Autohäuser durch den Bebauungsplan eingeschränkt werden, wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan ermöglicht es, dass nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente weiterhin angeboten werden können. Auch selbstständige Verkaufsstellen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind weiterhin unter den Voraussetzungen des § 34 BauGB zulässig, sofern die Verkaufsflächen unterhalb der Bagatellgrenze von 150 m² liegen.</p> <p>Die unternehmerischen Belange wurden intensiv geprüft und in das Verfahren eingebracht.</p>
2.29	LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld (18.07.2024)	<p>[...]</p> <p>gegen die o.g. Planung bestehen seitens der LWL-Archäologie für Westfalen keine Bedenken. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Da aber bisher unbekannte Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zum</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der LWL-Archäologie für Westfalen keine Bedenken gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans vorbringt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		<p>Vorschein kommen können, bitten wir, in die Festsetzungen und evtl. Genehmigungen folgenden Hinweis aufzunehmen:</p> <p>„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWLArchäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).“</p>	<p>Der Hinweis wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Von den folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Hinweise vorgetragen:

1.4 - Untere Landschaftsbehörde

1.4 - Untere Wasserbehörde

2.15 - Westnetz GmbH

2.23 - Handwerkskammer

2.28 - LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen

2.39 - Handelsverband Ostwestfalen-Lippe e. V.

3. Änderungsvorschläge der Verwaltung

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68.1 „Einzelhandelssteuerung zwischen der Paderborner Straße und der Henleinstraße / Sennestadt“

Aufgrund der vorliegenden Anregungen und Hinweise aus der Offenlegung ergeben sich gegenüber dem o.g. Bebauungsplan-Entwurf im Wesentlichen die unten aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen.

Im Einzelnen:

Übersicht der Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

▪ Planzeichnung

- Aufteilung des Geltungsbereichs in die Teilbereiche A und B, um für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedliche Festsetzungen zu treffen

▪ Textliche Festsetzungen

- In Teilbereich A werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem 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

▪ Begründung

- 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.