Anlage

C

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

- **Begründung**

Stand: 2. Entwurf; Oktober 2024

Hinweis: *Zur Kenntlichmachung der vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem ersten Entwurf werden die entsprechenden Stellen in der Begründung mit roter Farbe gekennzeichnet.*

Stadt Bielefeld
Bauamt
Stadtbezirk Sennestadt

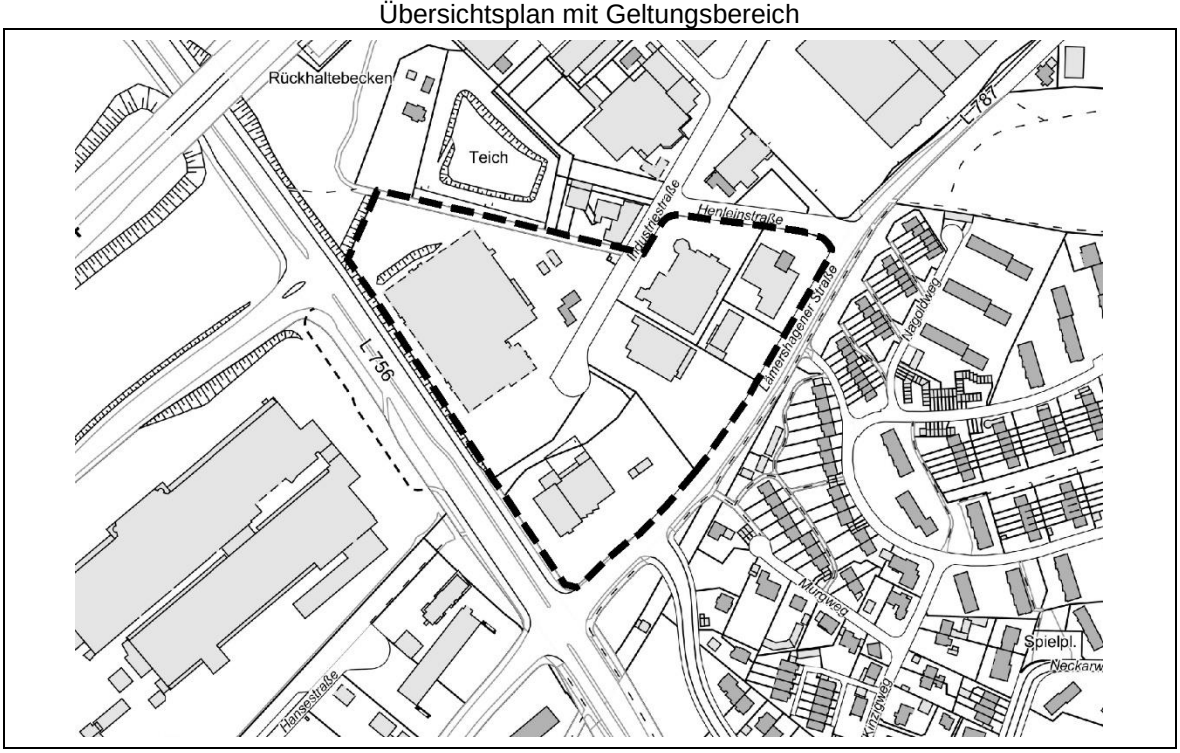
Bebauungsplan Nr. 68.1

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

Begründung

2. Entwurf
Oktober 2024

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.32

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

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

3.1 Regionalplan

3.2 Flächennutzungsplan

3.3 Landschaftsplan

3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne, Einzelhandels- und Zentrenkonzept und Integriertes Stadtentwicklungskonzept

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Teilbereich A

4.2 Teilbereich B

4.3 Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich

5. Belange des Umweltschutzes

6. Umsetzung der Bauleitplanung

6.1 Bodenordnung

6.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

6.3 Finanzielle Auswirkungen

6.4 Verfahrensart und Verfahrensablauf

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 11.07.2019 (Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020) die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts beschlossen. Darin wird ein räumlicher und funktionaler Rahmen definiert, innerhalb dessen in Abhängigkeit von Größe und Sortimentsstruktur, ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung Einzelhandel auf geeignete Schwerpunkte im Stadtgebiet konzentriert wird. Als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB handelt es sich bei dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept um eine unverzichtbare Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68.1 „Einzelhandelssteuerung zwischen der Paderborner Straße und der Henleinstraße / Sennestadt“ beabsichtigt die Stadt Bielefeld gemäß § 9 Absatz 2a BauGB die Erhaltung und Entwicklung des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereichs „Elbeallee / Reichowplatz“ in Sennestadt. Dieser 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.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,86 ha und befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB. Im westlichen Bereich befinden sich die ehemaligen Eilerswerke. Der östliche Bereich wird durch Neu- und Gebrauchtwagenhandel für Kraftfahrzeuge geprägt. Zudem befindet sich ein großflächiger Lebensmitteldiscounter im Plangebiet, welcher seinen Standort zukünftig vom Grundstück Industriestraße 8 auf das Nachbargrundstück Henleinstraße 1 verlagern wird. Im Einzelhandelskonzept wird der Lebensmitteldiscounter als Grundversorgungsstandort in nicht integrierter Lage eingestuft. Um in Zukunft einer Verfestigung und Ausweitung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an einem nicht integrierten Standort entgegenzuwirken und stattdessen den zentralen Versorgungsbereich „Elbeallee / Reichowplatz“ zu sichern und zu stärken, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Durch abweichende Festsetzungen für einen Teilbereich des Geltungsbereichs bleibt der bereits genehmigten Lebensmitteldiscounter weiterhin zulässig, wird jedoch in seiner maximalen Verkaufsfläche begrenzt.

Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB enthält und sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen weiterhin nach § 34 BauGB richtet, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Dementsprechend kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 9 Absatz 2a BauGB angewendet werden. Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen nach § 13 Absatz 1 Nummer 1-3 BauGB sind ebenfalls erfüllt. Dies erlaubt es, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abzusehen. Zudem ist eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das rund 5,86 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Sennestadt und liegt zwischen der Henleinstraße, der Lämershagener Straße und der Paderborner Straße. Im Norden wird das Plangebiet durch das angrenzende Gewerbegebiet und den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/St 4.3 sowie einem Regenrückhaltebecken der Bundesautobahn 2 begrenzt. Im Osten verläuft die Grenze entlang der Lämershagener Straße (L 787), welche im Süden an der sogenannten Eickelmannkreuzung auf die Paderborner Straße mündet. Die Paderborner Straße (L 756) bildet im Südwesten die Grenze des Geltungsbereichs. Im Westen grenzt das Plangebiet an ein Landschaftsschutzgebiet bzw. an einen kleinen Wald, welcher sich entlang der Bundesautobahn 2 auf einem ca. 50 m breiten Streifen nach Nordosten zieht.

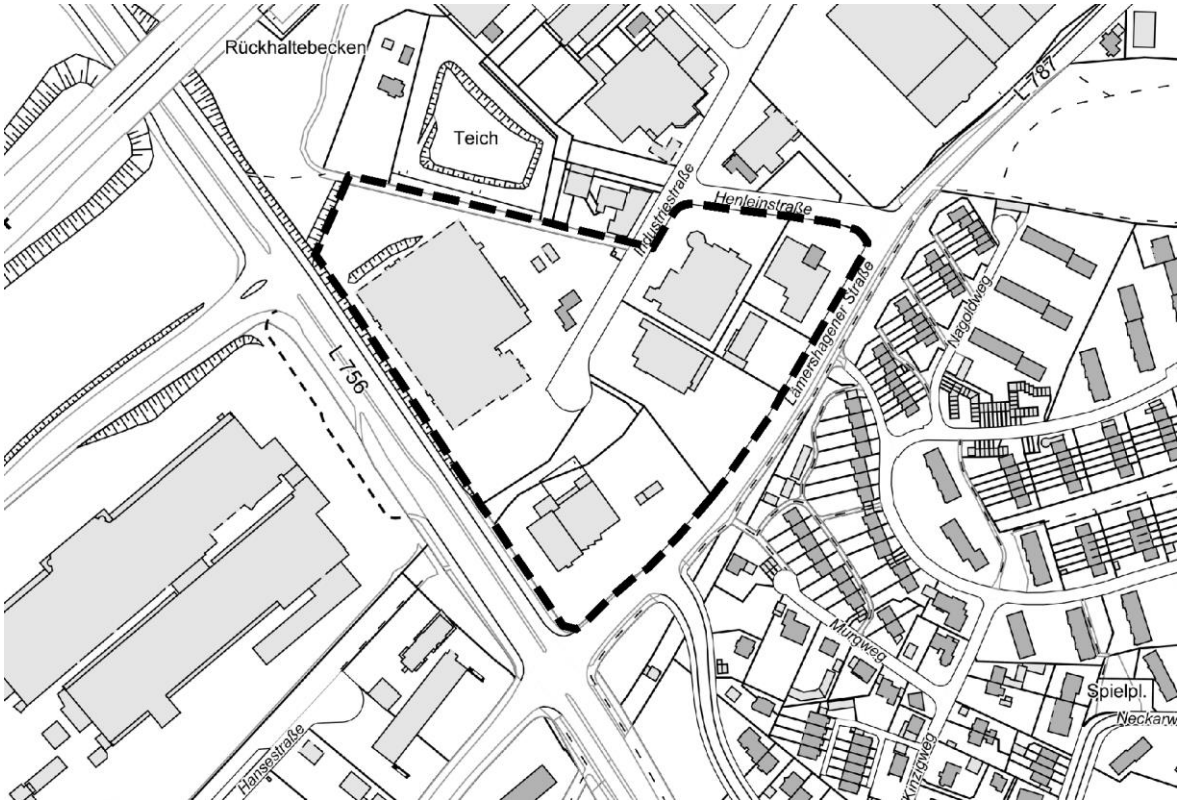


Abbildung 1: Darstellung des Geltungsbereichs

Das gesamte Plangebiet ist vollständig bebaut. Die Bebauung besteht hauptsächlich aus gewerbeartigen Hallenbauten mit einer großen Gebäudegrundfläche und einem hohen Versiegelungsgrad durch Zufahrten und Stellplätze. Die städtebauliche Struktur ähnelt insgesamt dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet.

Im westlichen Teil des Plangebiets sind die ehemaligen Eilerswerke baulich prägend. Diese bestehen aus mehreren aneinandergebauten Fabrikhallen und einem Verwaltungsgebäude mit fünf Geschossen. Die Gewerbehallen im östlichen Bereich des Plangebiets haben allesamt eine geringere Gebäudegrundfläche und sind in ihrer Höhe deutlich niedriger. Die Bestandsgebäude auf den Grundstücken Henleinstraße 1-3 werden perspektivisch abgebrochen, sodass dort der Neubau eines Lebensmitteldiscounters entstehen kann. Eine Nachnutzung für den Altstandort des Lebensmitteldiscounters (Industriestraße 8) ist zum jetzigen Zeit-

punkt nicht bekannt. Durch einen städtebaulichen Vertrag, der die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch vorsieht, ist geregelt, dass das Grundstück ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des neuen Marktes nicht mehr für den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel genutzt werden kann.

Hinsichtlich der übrigen Nutzungen im Plangebiet ist der Neu- und Gebrauchtwagenhandel mit Kraftfahrzeugen prägend. Hier handelt es sich um Einzelhandelsbetriebe, welche nicht zentrenrelevante Kernsortimente (Autos bzw. Kraftfahrzeuge mit entsprechendem Zubehör) vertreiben. Zusätzlich werden auch zentrenrelevante Waren als Randsortiment angeboten (z.B. Zeitschriften, Quengelware oder Schmuck). Die vorhandenen Autohäuser zeichnen sich dadurch aus, dass sie durch eine Werkstatt (z.B. Industriestraße 6) oder durch Reifen- und Materiallager (z.B. Industriestraße 12) als Nebennutzung ergänzt werden.

Die ehemaligen Eilerswerke werden zurzeit durch unterschiedliche Unternehmen und Branchen nachgenutzt. Unter anderem sind hier ein regionaler Postdienstleister, ein IT-Dienstleister sowie ein Schreibwarenunternehmen ansässig. Es handelt sich hierbei ausschließlich um gewerbliche Nutzungen und keine Einzelhandelsnutzung.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

3.1 Regionalplan

Der Beschluss zur Feststellung des Regionalplans OWL für den Regierungsbezirk Detmold wurde am 16.04.2024 bekanntgemacht. Mit der Veröffentlichung der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt ist der Regionalplan OWL wirksam geworden.

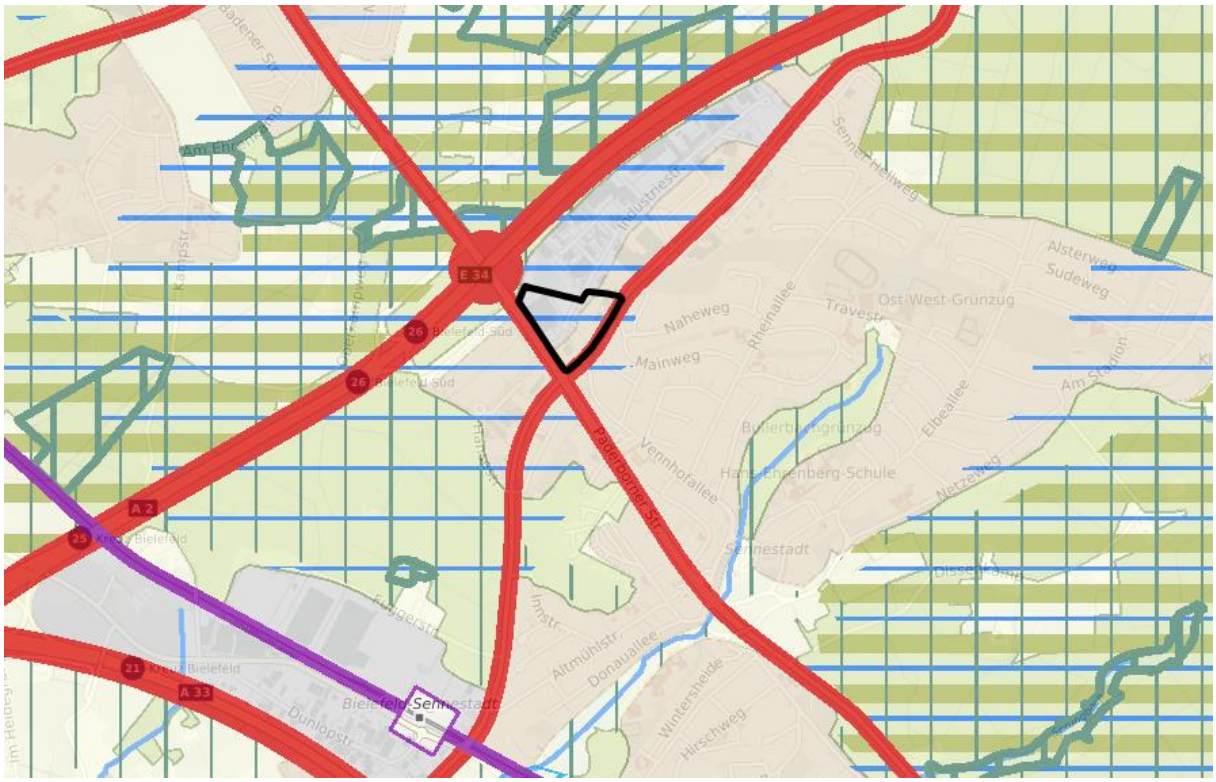


Abbildung 2: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Regionalplan OWL

Entgegen den bisherigen Darstellungen im Regionalplan (2004) als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), wird das Plangebiet im Regionalplan OWL (2024) entlang der Lämershagener Straße als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) dargestellt. Die übrigen Flächen des Plangebiets werden weiterhin als *Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen* (GIB) gekennzeichnet.

Da der Bebauungsplan gem. § 9 Absatz 2a BauGB keine Baugebiete i. S. d. §§ 2-11 BauNVO festsetzt und lediglich Beschränkungen der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB vornimmt, wird der Bebauungsplan gem. § 1 Absatz 4 BauGB aus dem Regionalplan entwickelt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld wird das Plangebiet vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Entlang der Paderborner Straße ist innerhalb des Geltungsbereichs der geplante Trassenverlauf der Stadtbahn dargestellt. Entlang der Lämershagener Straße ist aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ein Hinweis zur Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz enthalten.

Da der Bebauungsplan gem. § 9 Absatz 2a BauGB keine Baugebiete i. S. d. §§ 2-11 BauNVO festsetzt und lediglich Beschränkungen der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB vornimmt, wird der Bebauungsplan gem. § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

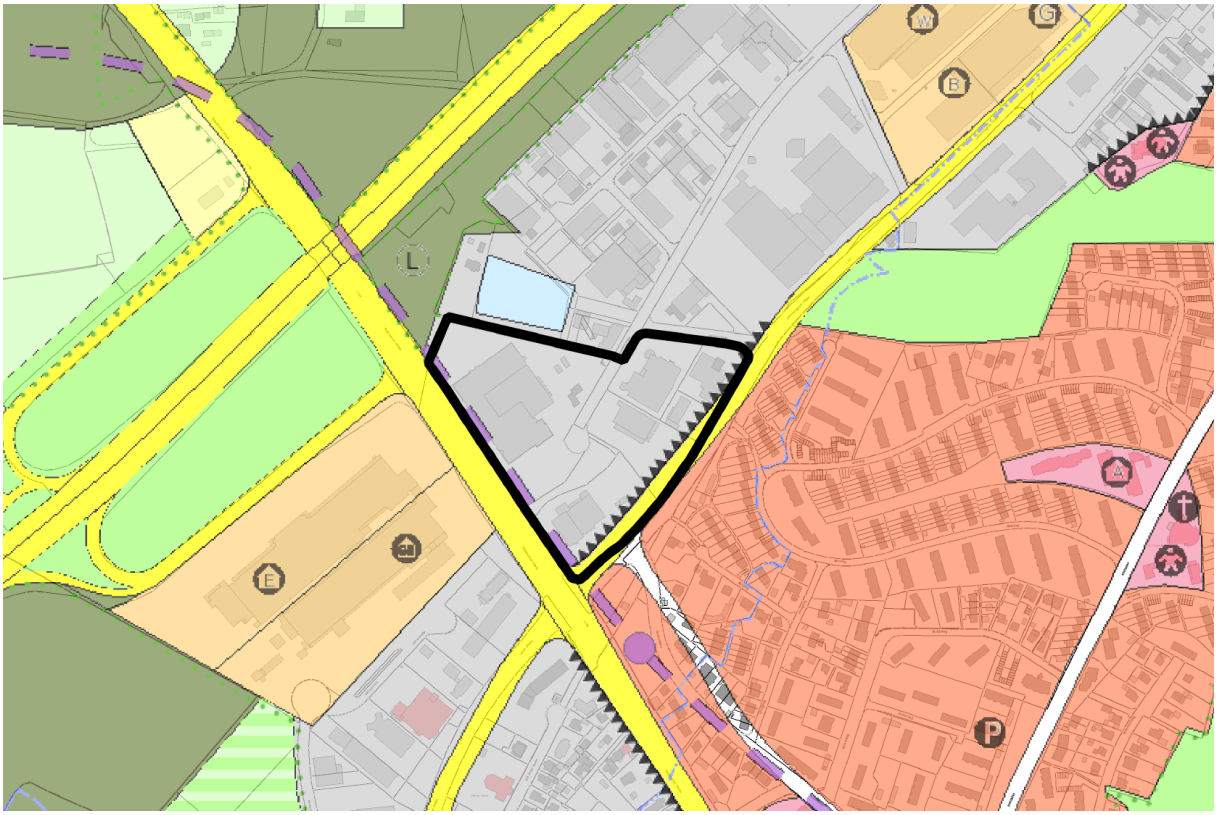


Abbildung 3: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Flächennutzungsplan

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Auswirkungen auf das nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet entlang der Bundesautobahn 2 werden nicht erwartet, da das Bauleitplanverfahren lediglich die Steuerung von Einzelhandel in einem vollständig bebauten Gebiet zum Ziel hat.

3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne, Einzelhandels- und Zentrenkonzept und Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld steuert die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mittels Grundsätzen für den Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten (siehe dazu „Bielefelder Sortimentsliste“ im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019). Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sollen dabei grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen und nicht in Gewerbe- und Industriegebieten liegen. Das gilt auch für Betriebe, die unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO liegen.

Das Ziel hinter diesen Grundsätzen ist, dass eine wohnortnahe und fußläufig erreichbare Nahversorgung für die Bielefelder Bevölkerung gewährleistet werden kann und bestehende integrierte Zentren in der Innenstadt und den Stadtteilen als lebendige Ortskerne erhalten bleiben. Ausnahmen formuliert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter anderem für das sogenannte Handwerkerprivileg und im Bereich des zentrenrelevanten Einzelhandels auch für Fabrikverkäufe, die unter bestimmten Regelungen wie eine räumliche Zuordnung zu einem ansässigen Betrieb und einer Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (800 m²) zugelassen werden können. Als weitere Ausnahme fallen Läden mit einer Verkaufsfläche von weniger als 150 m² unter die Bagatellgrenze. Das heißt, von ihnen sind keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

Der zentrale Versorgungsbereich „Elbeallee / Reichowplatz“ befindet sich in ca. einem Kilometer Entfernung zum Plangebiet. Insbesondere die Nahversorgungsangebote stehen als Ankerbetriebe im zentralen Versorgungsbereich durch das große Angebot nicht integrierter Lebensmittelmärkte in den Sennestädter Gewerbegebieten Lämershagener Straße / Industriestraße und Hansestraße erheblich unter Druck. Bei der Erhebung 2019 konnten insgesamt nur 14 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk im zentralen Versorgungsbereich verortet werden. Die beiden im Zentrum vorhandenen Lebensmittelmärkte liegen mit ihren Verkaufsflächen zudem unterhalb heutiger Marktzutrittsgrößen. Für die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Elbeallee / Reichowplatz“ ist daher maßgeblich, die weitere Ausweitung des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsangebots in nicht integrierten Lagen zu unterbinden und stattdessen künftige Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereich zu lenken. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld konstatiert dem zentralen Versorgungsbereich seine Funktionsfähigkeit mit dem derzeitigen Bestand. Die begrenzende bauleitplanerische Steuerung der dezentralen Einzelhandelsstandorte erhöht die Investitionssicherheit für Neubau-, Umbau- oder Erweiterungsvorhaben durch Private innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Parallel hierzu strebt die Stadt die Aktivierung von Entwicklungspotenzialen im zentralen Versorgungsbereich an. Beispielsweise wurde zwischen November 2021 bis Januar 2022 ein kooperatives Werkstattverfahren durchgeführt, welches sich auch mit der Neuerrichtung eines vorhandenen Einzelhandelsbetriebs

im zentralen Versorgungsbereich beschäftigte. Andere Erweiterungsmöglichkeiten und Potenzialflächen sind ebenfalls vorhanden.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist der im Plangebiet vorhandene Lebensmitteldiscounter (Industriestraße 8) als Grundversorgungsstandort in nicht integrierter Lage vermerkt. Eine nicht integrierte Lage zeichnet sich dadurch aus, dass diese Standorte keinen wesentlichen Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung leisten und primär auf eine Pkw-orientierte Kundschaft ausgerichtet sind. Sie stellen damit kein bauleitplanerisches Schutzgut dar.

Nördlich des Plangebiets wird zwischen der Bundesautobahn 2 und der Lämershagener Straße durch den Bebauungsplan I/St 4.3 „Gewerbegebiet an der Lämershagener Straße“ ein Gewerbegebiet festgesetzt. Teile dieses Bebauungsplanes wurden 1999 durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans I/St 4.5 „Gewerbegebiet / Sonstige Sondergebiete Boschstraße“ überplant. In diesem Bebauungsplan werden Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen, welche im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld als Sonderstandort „Senefelder Straße“ aufgeführt sind.

Südwestlich des Plangebiets auf der anderen Seite der Paderborner Straße wird mit dem Bebauungsplan I/St 14.1 „Gewerbegebiet Hansestraße“ ein weiteres Gewerbegebiet festgesetzt. Unmittelbar daran angrenzend wird mit dem Bebauungsplan I/St 47 „Sonstiges Sondergebiet Hansestraße“ ein Sondergebiet für verschiedene Einzelhandelsangebote ausgewiesen. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist dieser Bereich als Sonderstandort „Hansestraße“ gekennzeichnet.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 68.1 ist damit in den Gewerbegebieten Lämershagener Straße / Industriestraße und Hansestraße der einzige Standort, der bislang noch keiner planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels unterliegt.

Sowohl der Sonderstandort „Senefelder Straße“ als auch der Sonderstandort „Hansestraße“ sind durch ein nahversorgungsrelevantes Sortiment geprägt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert für beide Sonderstandortbereiche das Ziel, dass dort weder nahversorgungs- noch zentrenrelevante Sortimente über den Bestand hinaus ausgeweitet werden sollten. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne haben entsprechende Obergrenzen für Verkaufsflächen festgesetzt. Aufgrund der Überschneidung der zentrenrelevanten Sortimente mit typischen Angeboten zentraler Versorgungsbereiche besteht eine Wettbewerbssituation, die die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs in Sennestadt einschränkt.

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (INSEK) Sennestadt sieht Maßnahmen vor, um den zentralen Versorgungsbereich zu stärken. Dazu zählen unter anderem ein bereits installiertes Stadtteilmanagement, der erfolgte Umbau des Sennestadtpavillons zu einem öffentlich nutzbaren Veranstaltungs-, Arbeits- und Informationsraum, das durchgeführte Werkstattverfahren zur qualitätsvollen Weiterentwicklung der Quartierszentren Vennhofallee (innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs) und Rheinallee, oder ein Rahmenplan für die städtebauliche Einbindung der geplanten Verlängerung der Stadtbahnlinie 1 unter anderem im Zentrum. Damit stützt das Bauleitplanverfahren auch die getätigten öffentlichen Investitionen in den zentralen Versorgungsbereich „Elbeallee / Reichowplatz“.



Abbildung 3: Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und der beiden Sonderstandorte auf einem Luftbild

4. Planungsziele und Plankonzept

Das Ziel der Planung ist die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Reichowplatz / Elbeallee“ in Sennestadt. Die Schwerpunkte dieses Versorgungsbereichs sind Lebensmittelvollsortimenter, die unter anderem durch Einzelhändler mit zentrenrelevanten Sortimenten wie Bekleidung, Bücher oder Handarbeitswaren sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben ergänzt werden. Insbesondere die Lebensmittelmärkte sind jedoch aufgrund der quantitativen Schieflage der Angebote in Sennestadt einem besonderen Wettbewerbsdruck ausgesetzt. Aus diesem Grund sind bauleitplanerische Maßnahmen erforderlich, um Einzelhandelsmärkte mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten in die dafür vorgesehenen zentralen Versorgungsbereiche zu lenken und diese damit im Umkehrschluss außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen. Der zentrale Versorgungsbereich „Reichowplatz / Sennestadt“ bietet hierfür entsprechende Erweiterungspotenziale. Insbesondere in dem im Werkstattverfahren zum Quartierszentren Vennhofallee (im Rahmen des INSEK) betrachteten Raum besteht das Potenzial einer Neustrukturierung und Erweiterung des bestehenden Combi-Marktes. Zudem verfügt der zentrale Versorgungsbereich im Osten über eine Erweiterungsfläche.

Im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld aus dem Jahr 2019 wird die bauleitplanerische Steuerung des Einzelhandels mit dem Bebauungsplan Nr. 68.1 vorgenommen. Durch den Lückenschluss im Gefüge der bestehenden Bebauungspläne wird die Ausweitung des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels über den Bestand hinaus unterbunden. Auf Grundlage einer Unterteilung des Geltungsbereichs in die Teilbereiche A und B werden im Bebauungsplan jeweils unterschiedliche Festsetzungen zur

Steuerung des Einzelhandels getroffen. In den folgenden Unterkapiteln werden die Teilbereiche dargestellt.

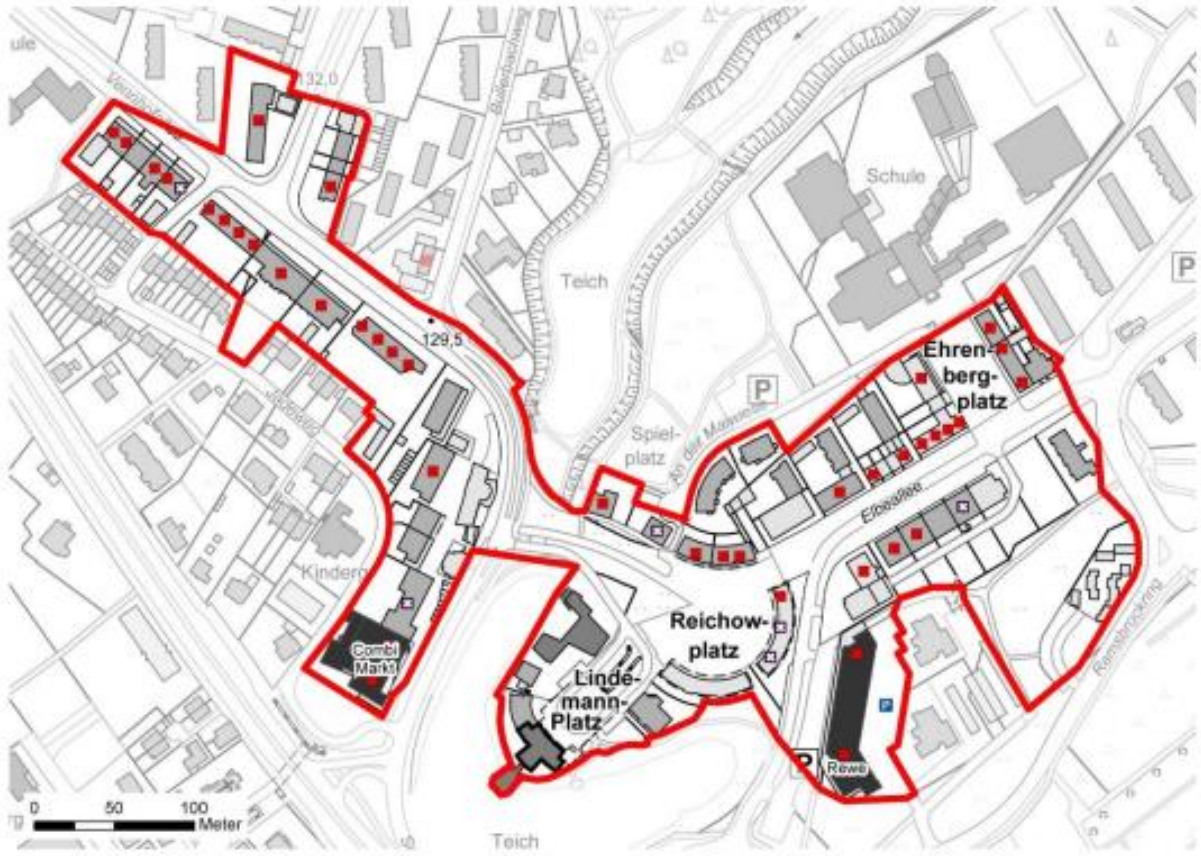


Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich Elbeallee/ Reichowplatz (Typ C, Sennestadt), Quelle: Einzelhandels-und Zentrenkonzept

4.1 Teilbereich A

Entsprechend des formulierten Ziels werden in Teilbereich A des Bebauungsplans alle Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen. Hierdurch sind die bereits in Teilbereich A vorhandenen Autohäuser nicht betroffen. Das Kernsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe besteht nicht aus einem nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortiment.

In Teilbereich A sind ebenfalls solche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten, sofern dafür mehr als 10 % der Verkaufsfläche oder mehr als 150 m² Verkaufsfläche genutzt werden. Die Begrenzung der Randsortimente zielt darauf ab, nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben einen angemessenen Spielraum in der Auswahl der Verkaufswaren einzuräumen. Gleichzeitig wird jedoch auch sichergestellt, dass sich die Randsortimente dem Kernsortiment unterordnen und keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich entstehen. Die relative Begrenzung auf 10 % der Verkaufsfläche leitet sich dabei aus dem Ziel 6.5-5 des Landesentwicklungsplans (LEP) NRW ab. Die absolute Begrenzung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente auf 150 m² entstammt der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Bagatellgrenze.

4.2 Teilbereich B

Der Teilbereich B umfasst eine kleine, untergeordnete Fläche innerhalb des Geltungsbereichs auf welcher ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.455 m² genehmigt wurde, welcher bereits nach § 34 BauGB zulässig ist. Um dem Betrieb verkaufsflächenneutrale Veränderungen oder die Wiedererrichtung des Marktes im Havariefall zu ermöglichen, bleiben Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment im Teilbereich B zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente werden auf 10 % oder 150 m² der Verkaufsfläche eingeschränkt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird in Teilbereich B auf 1.600 m² begrenzt. Hierdurch verbleibt dem Lebensmitteldiscounter eine Erweiterungsoption von etwa 10 % gegenüber der bereits genehmigten Verkaufsfläche.

4.3 Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich

Die Festsetzungen 1.3 und 1.4 gelten für den gesamten Geltungsbereich und fungieren als Ausnahmeregelungen für die Festsetzungen in den beiden Teilbereichen.

Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Bagatellgrenze von 150 m² im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind im gesamten Geltungsbereich (in den Teilbereichen A und B) weiterhin nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig. Die Bagatellgrenze dient als Verkaufsflächenobergrenze je Betrieb, für die angenommen werden kann, dass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die Bielefelder zentralen Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen ausgelöst werden.

Auch Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben (sog. „Handwerkerprivileg“) können als Ausnahme im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept bestehen in GE-/ GI-Gebieten Ansiedlungsperspektiven für derartige Verkaufsstätten, sofern die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sind, die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird. Vor diesem Hintergrund und um Härtefälle zu vermeiden, enthält der Bebauungsplan eine entsprechende Ausnahmeregelung.

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. Insoweit wird der Zulässigkeitsmaßstab für Vorhaben durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert, jedoch auch nicht abschließend bestimmt, da Art und Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt werden. Die städtebauliche Struktur des Gebiets bleibt damit in seinem grundsätzlichen Charakter erhalten.

5. Belange des Umweltschutzes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB, welcher bereits durch gewerbliche Betriebe, Autohäuser und einem Lebensmitteldiscounter genutzt wird. Da der Bebauungsplan kein neues Baurecht schafft, sondern lediglich Einschränkungen der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten festsetzt, sind die Belange des Umweltschutzes nicht berührt. Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben richtet sich im Übrigen weiterhin nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets Bielefeld-Sennestadt/West. Es werden jedoch weder Baugebiete gemäß der §§ 2-11 BauNVO festgesetzt, noch werden anderweitige Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 BauGB getroffen. Verbotstatbestände liegen demnach mit Blick auf das Wasserschutzgebiet nicht vor.

6. Umsetzung der Bauleitplanung

6.1 Bodenordnung

Durch die Inhalte des Bebauungsplans wird die Bodenordnung nicht verändert.

6.2 Finanzielle Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 9 Absatz 2a BauGB wird durch die Stadt Bielefeld bearbeitet. Folgekosten ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

6.3 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Absatz 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Der Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2a BauGB ist als einfacher Bebauungsplan konzipiert. Dementsprechend ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anzuwenden. UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet oder begründet. Zwar befindet sich ein großflächiger Lebensmitteldiscounter innerhalb des Geltungsbereichs, dieser ist jedoch bereits nach § 34 BauGB zulässig und genehmigt. Die Zulässigkeit eines solchen Einzelhandelsbetriebs nach § 34 BauGB wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestandssichernd aufgenommen und mit einer Beschränkung der maximalen Verkaufsfläche versehen (vgl. Festsetzung 1.2 zum Teilbereich B). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG liegen nicht vor. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB sind somit gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Bielefeld, im Oktober 2024
Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.32