Anlage

3

Bebauungsplan Nummer 35.1 „Einzelhandelssteuerung zwischen der Gütersloher Straße und der Straße Im Brocke / Brackwede“

- **Begründung**

Stand: Entwurf; Februar 2025

Stadt Bielefeld
Bauamt
Stadtbezirk Brackwede

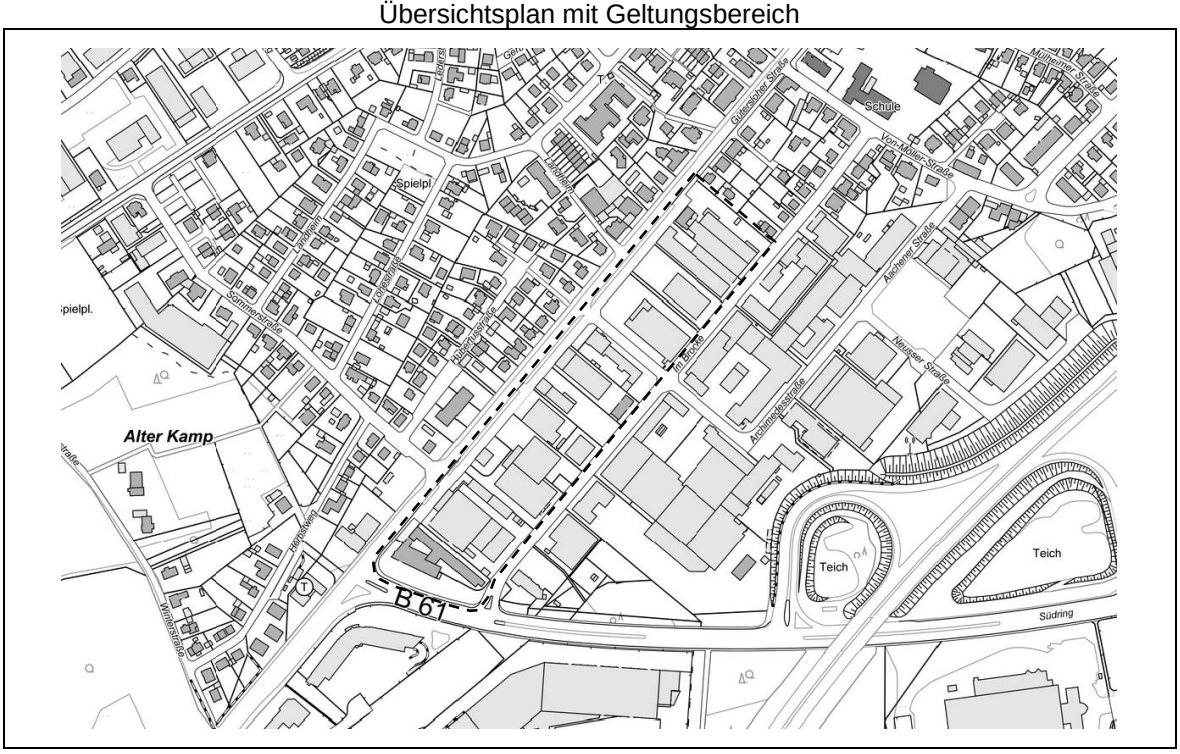
Bebauungsplan Nummer 35.1

„Einzelhandelssteuerung zwischen der Gütersloher Straße und der Straße Im Brocke / Brackwede“

Begründung

Entwurf
Februar 2025

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.31

Begründung des Bebauungsplans Nummer 35.1 „Einzelhandelssteuerung zwischen der Gütersloher Straße und der Straße Im Brocke / Brackwede“

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Örtliche Gegebenheiten und städtebauliche Situation

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

3.1 Regionalplan

3.2 Flächennutzungsplan

3.3 Landschaftsplan

3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

3.5 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Erhaltung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

4.2 Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

5. Belange des Umweltschutzes

6. Umsetzung der Bauleitplanung

6.1 Bodenordnung

6.2 Finanzielle Auswirkungen

6.3 Verfahrensart und Verfahrensablauf

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 11.07.2019 (Drucksachen-Nummer 8656/2014-2020) die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 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 im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch (BauGB) handelt es sich bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes um eine unverzichtbare Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nummer 35.1 „Einzelhandelssteuerung zwischen der Gütersloher Straße und der Straße Im Brocke / Brackwede“ beabsichtigt die Stadt Bielefeld gemäß § 9 Absatz 2a BauGB die Erhaltung und Entwicklung der in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes festgelegten zentralen Versorgungsbereiche in Brackwede, insbesondere des Versorgungsbereichs „Ummeln“. Die vorhandenen nicht integrierten Standorte des Lebensmitteleinzelhandels entlang der Gütersloher Straße ziehen Kaufkraft aus den zentralen Versorgungsbereichen ab. In diesem gewerblich geprägten Bereich an der Gütersloher Straße mit seiner Einzelhandelsvorprägung und der durch den motorisierten Individualverkehr hochfrequentierten Lage, ist die Ansiedelung weiterer Einzelhandelsbetriebe zu erwarten. Somit ist zu befürchten, dass die zentralen Versorgungsbereiche von Brackwede künftig weiter geschwächt werden und die angestrebten Versorgungsstrukturen gefährdet sind, wenn keine planungsrechtliche Steuerung erfolgt. Daher soll mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans der Einzelhandel gesteuert und auf eine nachhaltige Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs insbesondere in Ummeln hingewirkt werden. Daher soll das Plangebiet entsprechend überplant werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB. Es ist durch Gewerbebetriebe aller Art sowie durch Einzelhandelsbetriebe geprägt. Zwei Einzelhandelsbetriebe bieten nahversorgungsrelevante Sortimente an. Diese werden im Einzelhandelskonzept gemeinsam 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, sollen Regelungen zur Einzelhandelssteuerung getroffen werden.

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 in Verbindung mit § 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 und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich ist etwa 5,3 ha groß. Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Brackwede und wird von der Gütersloher Straße im Nordwesten und der Straße Im Brocke im Südosten umfasst. Diese Straßen werden über die Archimedesstraße verbunden, welche das Plangebiet quert. Im Südwesten wird das Plangebiet durch den Südring (B61) begrenzt, im Nordosten schließt Wohnbebauung an. Nördlich der Archimedesstraße bestehen ein Einzelhandelsunternehmen mit dem Verkauf von Reitsportutensilien und ein Gewerbebetrieb für Befestigungselemente wie zum Beispiel Schrauben. Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets sind ein Getränkemarkt (ca. 800 m² Verkaufsfläche) und ein großflächiger Lebensmitteldiscounter (ca. 1.300 m² Verkaufsfläche) ansässig. Südlich der Archimedesstraße ist das Gebiet vorrangig durch das Maschinenbauunternehmen Welland & Tuxhorn AG geprägt. Weiter sind dort eine Fleischerei, eine Holzhandlung und eine Werbeagentur unmittelbar südlich der Archimedesstraße sowie eine Erstaufnahmeeinrichtung auf dem südlichen Eckgrundstück zum Südring ansässig.

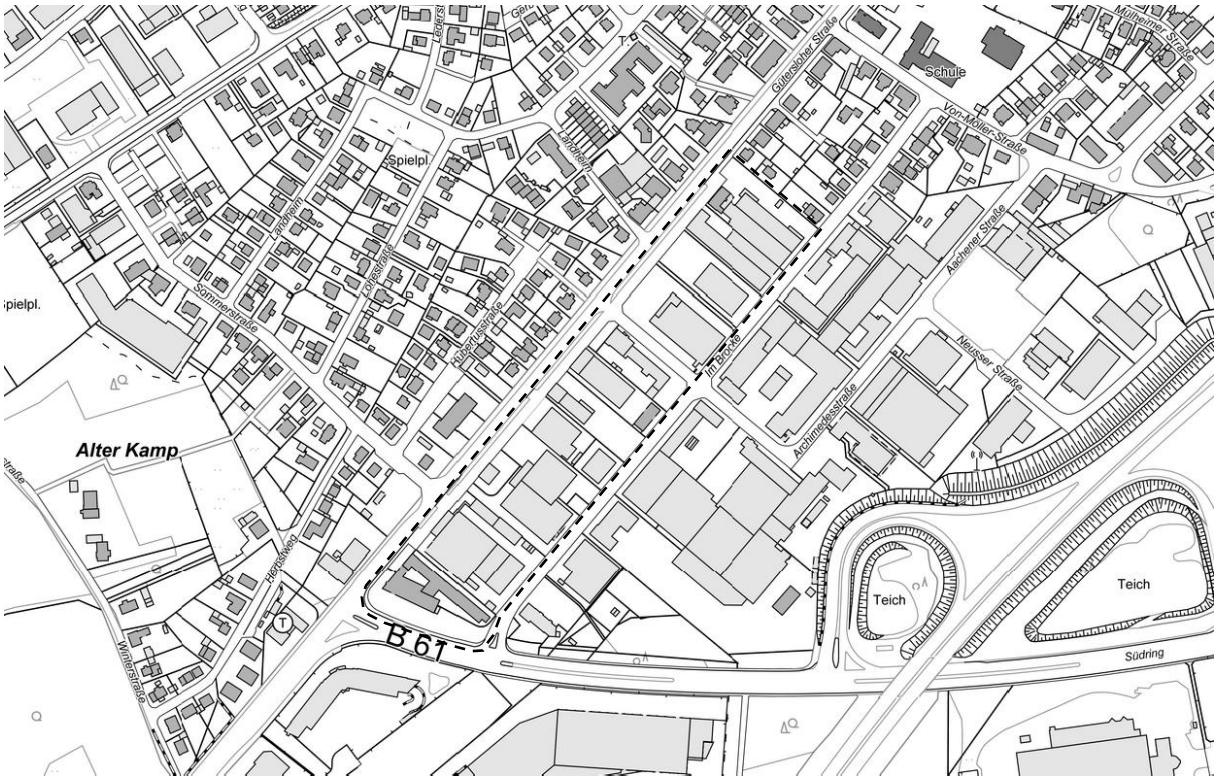


Abbildung 1: Darstellung des Geltungsbereichs - maßstabslos

Die Grundstücke sind im Plangebiet sowohl an die Gütersloher Straße im Nordwesten als auch im Südosten an die die Straße Im Brocke angebunden. Die Gütersloher Straße ist durch straßenbegleitende Grünstreifen teils von den Grundstücken abgebunden. Hier besteht entlang der Gütersloher Straße eine private parallele Erschließung mit Sammelzufahrten, die von jeweils mehreren Grundstücken genutzt werden. Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits bebaut. Die Bebauung besteht im Wesentlichen aus Hallen, untergeordnet sind auch Verwaltungsgebäude vorhanden. Aufgrund der zusätzlich vorhandenen Zufahrten, Lager- und Stellplätze sind die Grundstücke bereits weitgehend versiegelt. Die Verwaltungsgebäude wurden überwiegend mit zwei Geschossen und untergeordnet mit drei Geschossen umgesetzt. Die Gebäude weisen hier insgesamt Höhen um etwa 7 m auf. Das Hotel im Süden weist vier Geschosse und eine Höhe von etwa 14 m auf.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet wird im Regionalplan OWL (2024) als *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen* (GIB) festgelegt. Angrenzend wird im Norden, Westen und Süden *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) und im Osten GIB festgelegt.

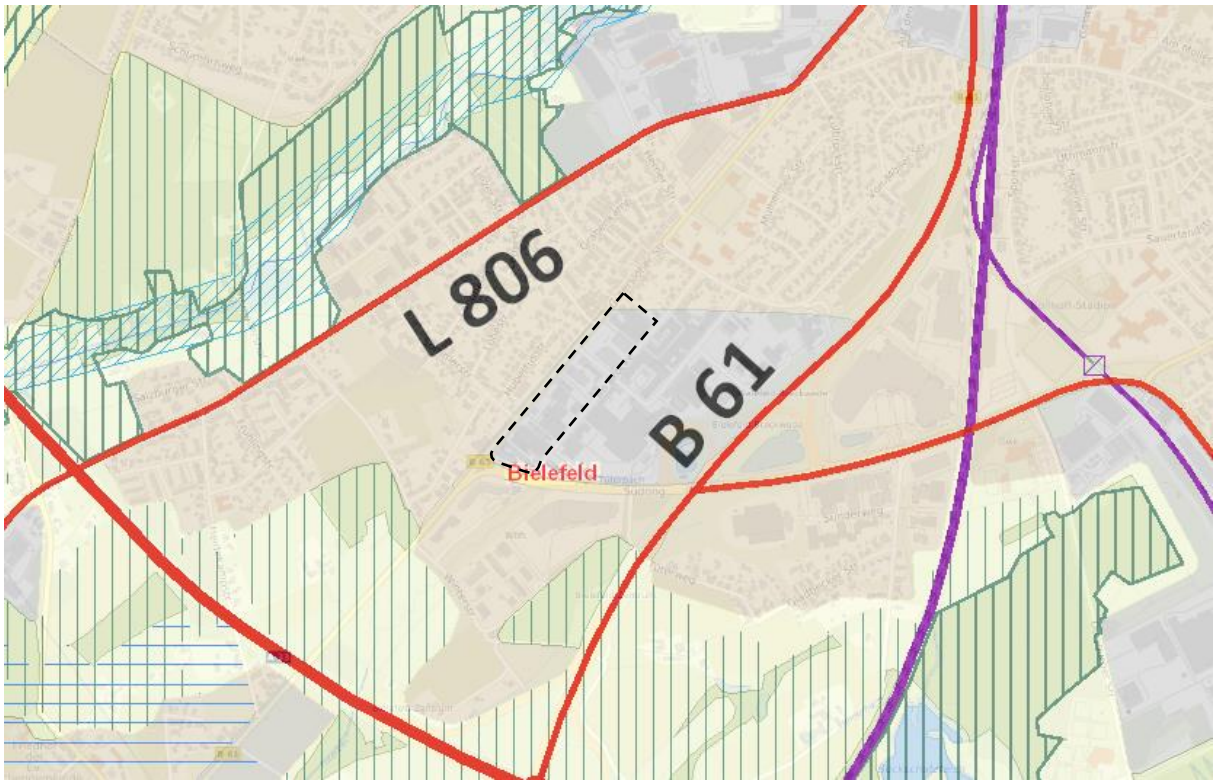


Abbildung 2: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Regionalplan OWL – maßstabslos

Da der Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 2a BauGB keine Baugebiete im Sinne der §§ 2-11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt und lediglich eine Steuerung zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB vornimmt, wird der Bebauungsplan gemäß § 1 Absatz 4 BauGB aus dem Regionalplan entwickelt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die angrenzenden Flächen im Süden und Osten werden ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nördlich und westlich grenzen im Wesentlichen Wohnbauflächen und untergeordnet auch gemischte Bauflächen sowie eine Fläche für Ver- und Entsorgung an.

Da der Bebauungsplan gem. § 9 Absatz 2a BauGB keine Baugebiete im Sinne der §§ 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.

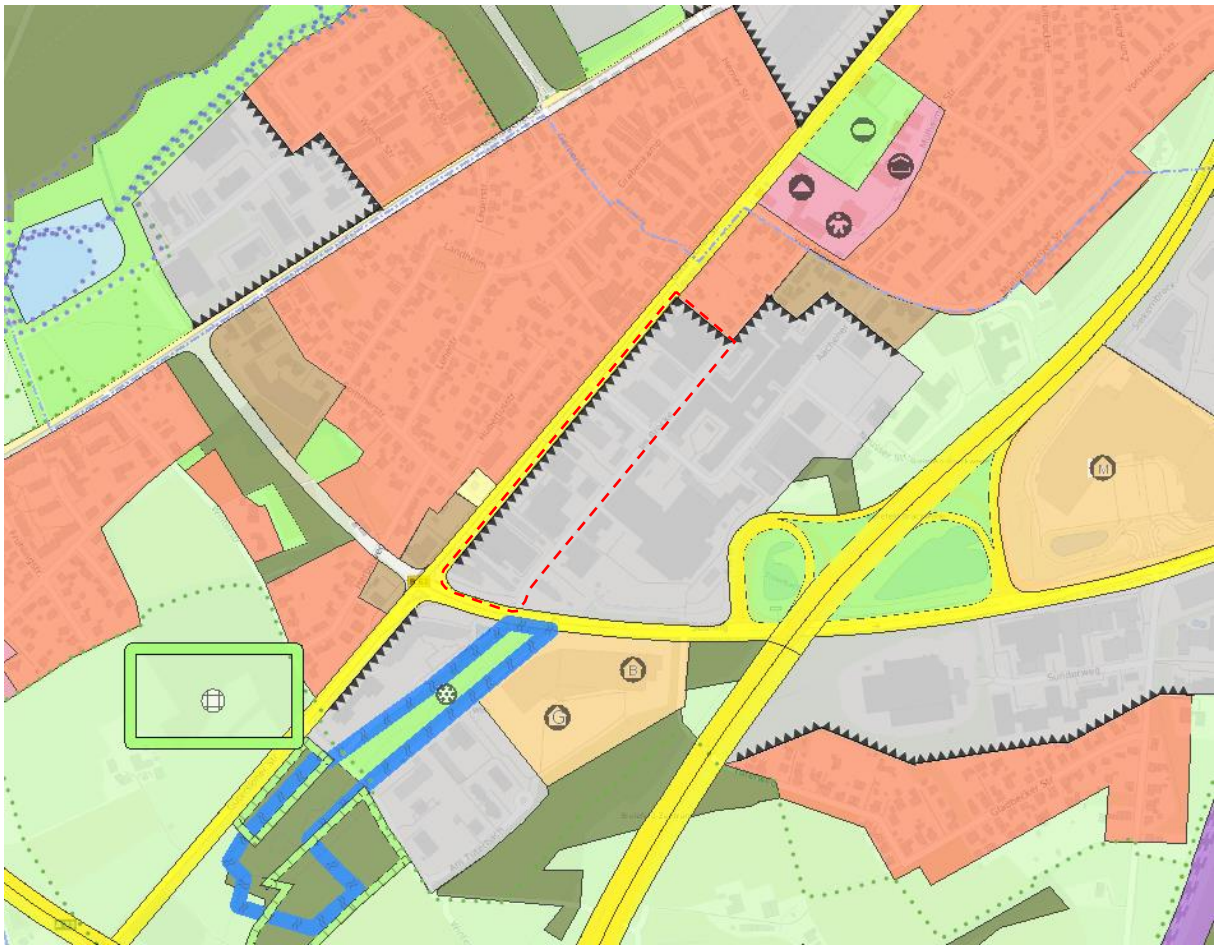


Abbildung 3: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Flächennutzungsplan - maßstabslos

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsplans (LSP). Auswirkungen auf die Forstflächen des LSP südlich der B61 werden nicht erwartet, da das Bauleitplanverfahren lediglich die Steuerung von Einzelhandel in einem vollständig bebauten Gebiet zum Ziel hat.

3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld steuert die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mittels Grundsätzen für den Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten (siehe dazu „Bielefelder Sortimentsliste“ in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 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 soll und bestehende integrierte Zentren in der Innenstadt und den Stadtteilen als lebendige Ortskerne erhalten bleiben.

Ausnahmen formuliert die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 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.



Abbildung 4: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Brackwede gemäß Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes – maßstabslos

Das Plangebiet des Bebauungsplans 35.1 „Einzelhandelssteuerung zwischen der Gütersloher Straße und der Straße Im Brocke / Brackwede“ liegt mittig der drei zentralen Versorgungsbereiche Brackwedes. Insgesamt wurden zum Zeitpunkt der Erhebung für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2019 etwa 60 % der Nahrungs- und Genussmittel außerhalb dieser drei zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk vertrieben. Für alle drei Zentren wurde Handlungsbedarf zur funktionalen Stärkung und städtebaulichen Aufwertung festgestellt. Während für den Versorgungsbereich Typ B auch außerhalb vertriebene Sortimente mit Zentrenrelevanz den Druck erhöhen, sind für alle drei Zentren insbesondere anderweitige Nahversorgungsangebote von großer Konkurrenz.

Der zentrale Versorgungsbereich „Hauptstraße“ wird als Typ B kategorisiert, welcher als Nebenzentrum in Teilen über den Stadtbezirk hinausgehende Funktionen erfüllt und daher über eine hohe Angebotsrelevanz verfügt. Dieser Versorgungsbereich übernimmt eine übergeordnete Versorgungsbedeutung im Stadtbezirk und ist der zweitgrößte zentrale Versorgungsbereich nach der Innenstadt. Der Sortimentsschwerpunkt liegt auf Nahrungs- und Genussmittel, wobei auch die Warengruppe der Bekleidung einen großen Anteil der Verkaufsfläche einnimmt. Die vorhandene Einzelhandelsstruktur ist überwiegend kleinflächig, unterordnet sind auch großflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes empfiehlt „eine marktgerechte Positionierung bestehender Lebensmittelmärkte bzw. eine angemessene Ergänzung des Angebotes“ (Stadt Bielefeld | Einzelhandels- und Zentrenkonzept | Fortschreibung 2019, S. 36).

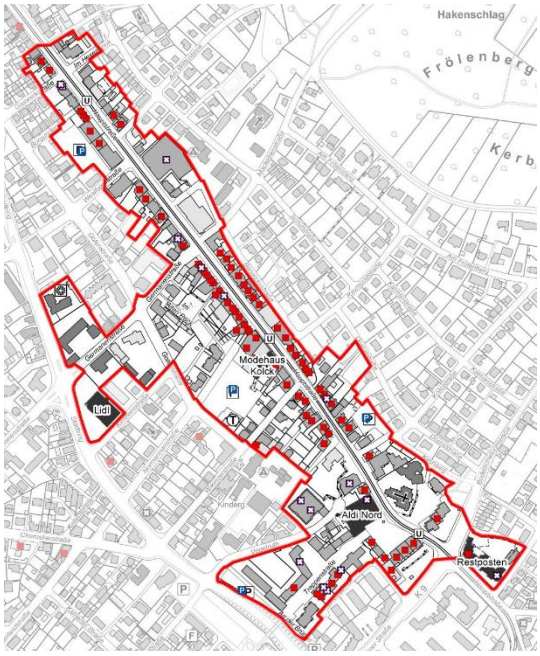


Abb. 5: Zentraler Versorgungsbereich Hauptstraße (Typ B, Brackwede) – maßstabslos
Quelle: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Im Nordwesten Brackwedes befindet sich der zentrale Versorgungsbereich „Carl-Severing-Straße“, welcher als Typ C eingestuft wird. In diesem sind drei Nahversorger unmittelbar über der Großflächigkeit vorhanden. Während der Bereich über eine Vielzahl an Anbietern von Waren zur kurzfristigen Bedarfsdeckung verfügt, sind „ergänzende Angebote aus dem Bereich der mittel- und langfristigen Bedarfsdeckung nur in sehr geringen Verkaufsflächenanteilen und, bezogen auf die Sortimentspalette, lückenhaft vorhanden.“ (Stadt Bielefeld | Einzelhandels- und Zentrenkonzept | Fortschreibung 2019, S. 37)

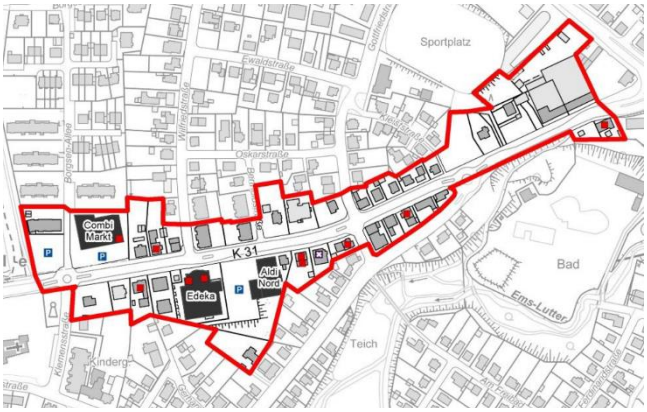


Abb. 6: Zentraler Versorgungsbereich Carl-Severing-Straße (Typ C, Brackwede) – maßstabslos
Quelle: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Im Nordosten des zentralen Versorgungsbereichs wurde am 01.09.2020 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nummer I/Q 28 der gefasst. Die Aufstellung soll der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes, eines Drogeriemarktes mit Wohn- und Geschäftshaus sowie eines Boardinghauses dienen.

In ca. 1,2 km Entfernung zum Plangebiet liegt der zentrale Versorgungsbereich „Ummeln“. Dieser wird als Typ D und somit in erster Linie als Nahversorgungzentrum klassifiziert, welcher überwiegend der wohnortnahen Nahversorgung dient und ein deutlich auf die Grundversorgung ausgerichtetes Einzelhandelsangebot aufweist. Insbesondere Nahversorgungsangebote stehen als Ankerbetriebe im zentralen Versorgungsbereich durch das logistisch gut angebundene Angebot im Plangebiet unter Druck. Bei der Erhebung 2019 schöpfte der zentrale Versorgungsbereich in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel lediglich rund 20 % der lokalen Kaufkraft ab. Eine Versorgungsbedeutung über den unmittelbaren Nahbereich

fehlt. Aus diesem Grund wird in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes „dringender Handlungsbedarf gesehen. Dieser bezieht sich insbesondere auf die „Stärkung des funktionstragenden sowie ergänzenden Einzelhandels als auch hinsichtlich eines angemessenen attraktiven Nutzungsmixes (beispielsweise Dienstleistungen und Gastronomie) bzw. einer städtebaulichen Gestaltung. Dabei stellt sich besonders die Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels vor dem Hintergrund der Stärkung der Grundversorgung in Ummeln als notwendig dar.“ (Stadt Bielefeld | Einzelhandels- und Zentrenkonzept | Fortschreibung 2019, S. 40) In dem zentralen Versorgungsbereich sind ein Lidl (ca. 1.450 m² Verkaufsfläche) und ein Markant (ca. 700 m² Verkaufsfläche), sowie mehrere Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen deutlich unter 50 m² (u.a. Bäckerei, Fleischerei, Elektronik-Fachgeschäft) angesiedelt. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung besteht ein unbeschiedener Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Combimarktes mit benachbarter Bäckerei und einem Drogeriemarkt neben dem bestehenden Lidl, der ebenfalls erneuert werden soll. Der zentrale Versorgungsbereich ist im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2019 erweitert worden, um insbesondere für das Nahversorgungsangebot Entwicklungsperspektiven zu schaffen und das Angebot im Stadtteil zu verbessern.



Abb. 7: Zentraler Versorgungsbereich Ummeln (Typ D, Brackwede) – maßstabslos
Quelle: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind die im Plangebiet vorhandenen Nahversorger (Gütersloher Straße 241, 243) als Grundversorgungsstandort in nicht integrierter Lage aufgeführt. 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. Gleichzeitig liegt das Plangebiet weiter stadteinwärts ebenfalls an der Gütersloher Straße. Damit schränkt das Nahversorgungsangebot in diesem Bereich – vor

allem mit Blick auf Pendler ins nördliche Stadtgebiet – das Entwicklungspotenzial insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs „Ummeln“ ein. Vor diesem Hintergrund soll der Einzelhandel im Plangebiet gesteuert werden.

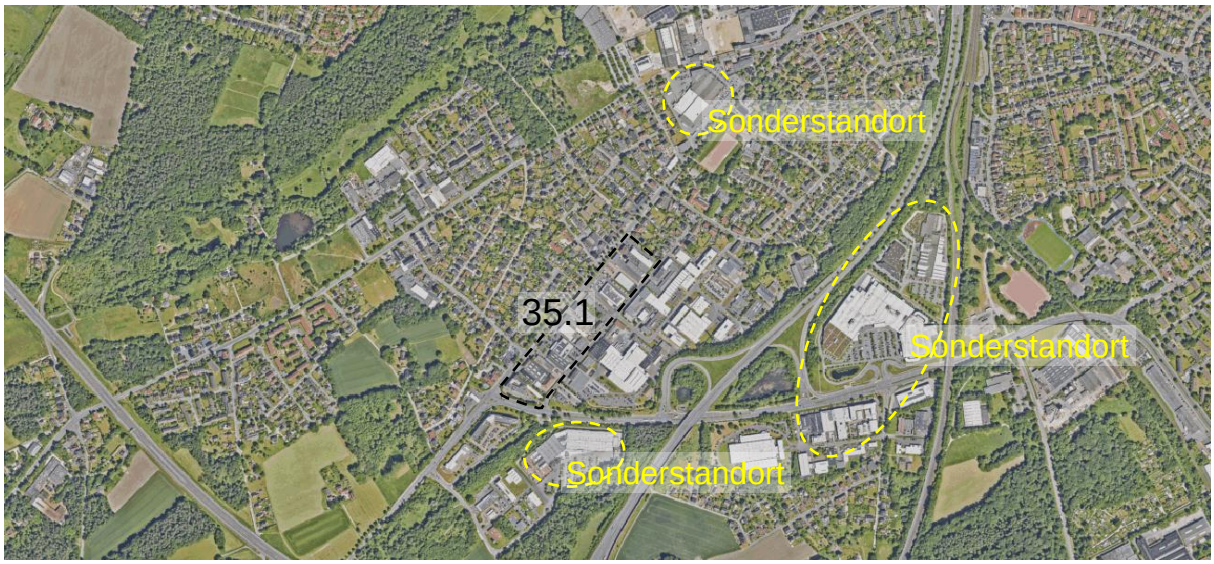


Abb. 8: Umliegende Sonderstandorte gemäß Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes – maßstabslos

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld hat im näheren Umfeld des Plangebiets drei Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels ermittelt. Davon dient lediglich der nördliche Standort zwischen der Gütersloher Straße und der Brockhagener Straße in Teilen der Nahversorgung. Der ansässige Markt übernimmt zwar eine Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung in den südlich der Brockhagener Straße gelegenen Wohngebieten, zielt mit der Größenordnung seiner Verkaufsfläche (SB-Warenhaus mit circa 4.800 m² sowie eine derzeit ungenutzte Einzelhandelsfläche mit circa 1.600 m² Verkaufsfläche) jedoch auf ein deutlich größeres Einzugsgebiet ab. Für die Sonderstandorte leitet das Konzept keine Schutzbedürftigkeit im Sinne des Gesetzes ab.

3.5 Rechtsverbindliche Bebauungspläne



Abb. 9: Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne mit Gewerbeflächen– maßstabslos

Sowohl östlich als auch südlich des Plangebiets werden angrenzende Flächen in Bebauungsplänen als Gewerbegebiet überplant. Unmittelbar östlich grenzt der Bebauungsplan Nummer I/B11 „Dieselstraße“ an. Hier wurde mit der 2. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2005 eine Anpassung an die aktuelle BauNVO vorgenommen und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Unmittelbar südlich befindet sich der Bebauungsplan Nummer I/B53 „Gewerbe- und Sondergebiet Südring - Gütersloher Straße“. Ein vorhandener Bau- und Gartenmarkt wird als Sondergebiet (SO) überplant. Im Teilbereich der als Gewerbegebiet überplanten Flächen wird Einzelhandel ausgeschlossen.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Erhaltung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

Das Ziel der vorliegenden Planung ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der drei zentralen Versorgungsbereiche in Brackwede. Aufgrund der Lage an der Gütersloher Straße dient die Steuerung des Einzelhandels am vorliegenden Standort im Wesentlichen der Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs im Stadtteil Ummeln. Die Schwerpunkte dieses Versorgungsbereichs bilden Nahrungs- und Genussmittel. Diese Sortimente werden im Wesentlichen in einem Lebensmittelvollsortimenter sowie in einem Lebensmitteldiscounter an der Gütersloher Straße angeboten. Diese Angebote werden durch Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie kleine Einzelhändler mit zentrenrelevanten Sortimenten ergänzt. Dazu zählen Bücher oder Handarbeitswaren sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Der Einzelhandel schöpft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nur rund 20 % der lokalen Kaufkraft ab. Eine Ausweitung des konkurrierenden PKW-orientierten Einzelhandels im näheren Umfeld würde das Entwicklungspotenzial des zentralen Versorgungsbereichs „Ummeln“ daher weiter einschränken. Daher sollen mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels getroffen werden. Dies erfolgt im Einklang mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld aus dem Jahr 2019.

Durch die Steuerung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet soll der zentrale Versorgungsbereich Ummeln perspektivisch gestärkt und gesichert werden.

4.2 Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Entsprechend der Planungsziele werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans alle Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen. Ebenfalls sollen Einzelhandelsbetriebe, die nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten, sofern dafür mehr als 10 % der Verkaufsfläche oder mehr als 150 m² Verkaufsfläche genutzt werden, ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Bagatellgrenze von 150 m² Verkaufsfläche im Sinne der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind von der Festsetzung ausgenommen. Die Bagatellgrenze dient als Verkaufsflächenobergrenze je Betrieb, für die angenommen werden kann, dass von ihnen keine negativen Auswirkungen, weder auf die Bielefelder zentralen Versorgungsbereiche noch auf die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen, ausgelöst werden.

Ebenfalls fallen Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben (sog. „Handwerkerprivileg“) nicht unter den Einzelhandelsausschluss. Gemäß der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bestehen in Gewerbe- und Industriegebieten 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 Absatz 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 Zentrenkonzeptes ist zur Abgrenzung der zentrenrelevanten Sortimente ausschlaggebend. Eine Auflistung der dort aufgeführten nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente ist daher Bestandteil der Festsetzungen.

Der im Plangebiet bereits genehmigte Lebensmitteldiscounter (Gütersloher Straße 243) sowie der genehmigte Getränkemarkt (Gütersloher Straße 241) genießen aktiven Bestandsschutz. Der Lebensmitteldiscounter ist im Jahr 2019 mit einer auf 1.300 m² erweiterten Verkaufsfläche neu errichtet worden, entspricht den heutigen Anforderungen an den Einzelhandel und liegt innerhalb der nach wie vor gängigen Marktzutrittsgröße bei Discountmärkten. Der Getränkemarkt mit etwa 800 m² Verkaufsfläche ist seit 2014 in Betrieb. Die vorhandene Verkaufsfläche liegt dabei im oberen Bereich der üblichen Marktzutrittsgrößen (ca. 300 – 1.000 m²) im Getränkehandel. In absehbarer Zeit ist daher bei beiden Märkten kein Bedarf an Erweiterungen oder Umbaumaßnahmen zu erwarten. Eine Vergrößerung der Verkaufsflächen ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich und entspricht nicht den ausgeführten städtebaulichen Zielen der Planung.

Die Märkte übernehmen trotz ihrer nicht integrierten Lage eine gewisse Versorgungsfunktion für die nordwestlich gelegenen Wohngebiete. Darüber hinaus wird die wohnortnahe Versorgung durch die Nähe zum SB-Warenhaus (Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung) zwischen Gütersloher Straße und Brockhagener Straße gesichert. Der überwiegende Teil des Einzugsbereichs der hier überplanten Märkte liegt innerhalb eines 600m-Radius um das SB-Warenhaus, so dass von einer fußläufigen Erreichbarkeit ausgegangen werden kann.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich im Übrigen weiterhin nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Die städtebauliche Struktur des Gebiets bleibt damit in seinem grundsätzlichen Charakter erhalten.

5. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes sind nicht berührt, da durch den Bebauungsplan Nummer 35.1 kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird. Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird in einem bereits bebauten Gebiet lediglich die Zulässigkeit von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben gesteuert.

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 ein einfacher Bebauungsplan. Dementsprechend ist das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anzuwenden. Vorhaben, die eine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung hervorrufen, 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. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat-, europäischen Vogelschutzgebieten oder bezüglich Pflichten zur Vermeidung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz liegen nicht vor. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB sind somit gegeben.

Bielefeld, im Februar 2025
Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.31