Anlage

3

Bebauungsplan Nummer 30.1 „Einzelhandelssteuerung südlich des Stadtrings, nordwestlich des Südrings sowie westlich der Windelsbleicher Straße / Brackwede“

- **Begründung**

Stand: Entwurf; Februar 2025

Stadt Bielefeld
Bauamt
Stadtbezirk Brackwede

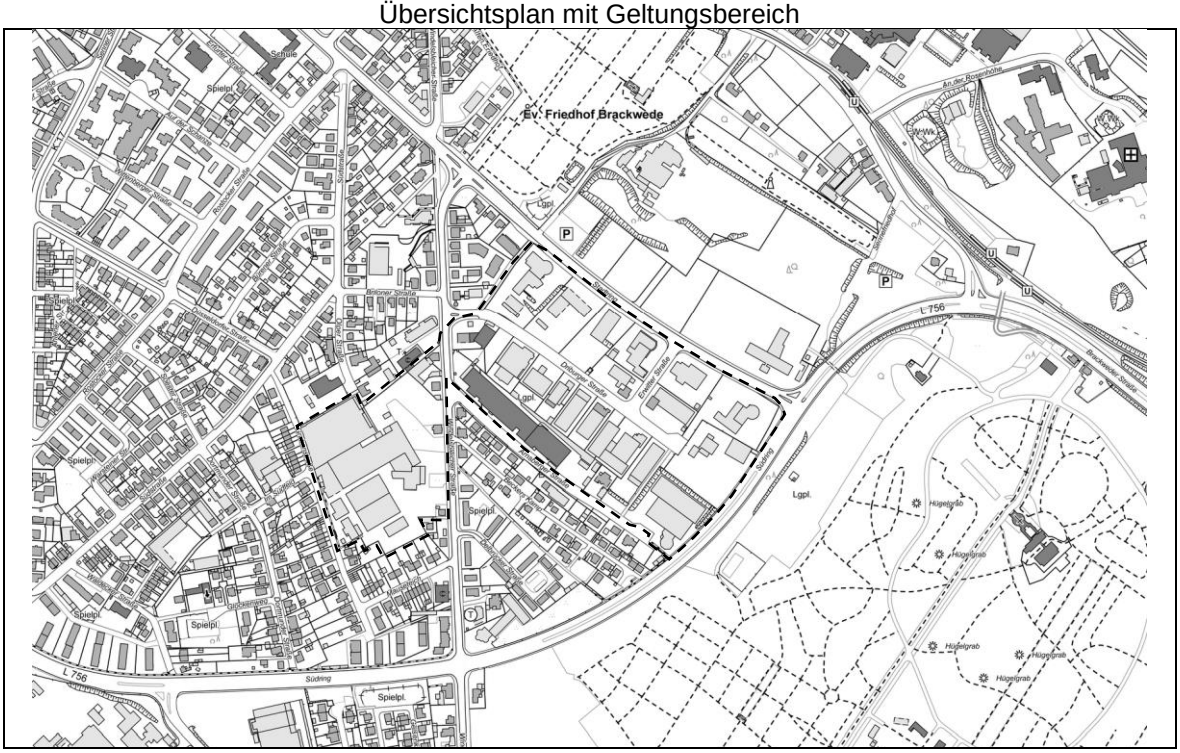
Bebauungsplan Nummer 30.1

„Einzelhandelssteuerung südlich des Stadtrings, nordwestlich des Südrings sowie westlich der Windelsbleicher Straße / Brackwede“

Begründung

Entwurf
Februar 2025

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.31

Begründung des Bebauungsplans Nummer 30.1 „Einzelhandelssteuerung südlich des Stadtrings, nordwestlich des Südrings sowie westlich der Windelsbleicher Straße / 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 und 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 30.1 „Einzelhandelssteuerung südlich des Stadtrings, nordwestlich des Südrings sowie westlich der Windelsbleicher Straße / Brackwede“ beabsichtigt die Stadt Bielefeld gemäß § 9 Absatz 2a BauGB die Erhaltung und Weiterentwicklung des in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes festgelegten zentralen Versorgungsbereiches „Hauptstraße“. Dieser zentrale Versorgungsbereich des Typs B ist nach der Innenstadt der zweitwichtigste zentrale Versorgungsbereich in der Stadt, weist jedoch ein schwaches Nahversorgungsangebot im Bereich Lebensmittel auf. Neben einem strukturprägenden und modernen Discountmarkt gibt es nur einen weiteren Discounter deutlich unterhalb heutiger Marktzutrittsgrößen. Ein Angebot im Vollsortiment fehlt gänzlich.

Die vorhandenen Nahversorgungsstandorte in der Umgebung des Plangebiets befinden sich in integrierten Lagen und ergänzen den zentralen Versorgungsbereich in der bevölkerungsnahen Versorgung. Eine Ausweitung des Nahversorgungsangebots in die bestehenden gewerblich geprägten Bereiche hinein würde den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes widersprechen und nicht nur die integrierten Nahversorgungsstandorte, sondern auch den zentralen Versorgungsbereich schwächen. In diesem bislang gewerblich geprägten Bereich südlich des Stadtrings mit seiner Einzelhandelsvorprägung und der durch den motorisierten Individualverkehr hochfrequentierten Lage, ist die Ansiedelung weiterer Einzelhandelsbetriebe zu erwarten. Somit ist zu befürchten, dass der zentrale Versorgungsbereich „Hauptstraße“ künftig weiter geschwächt wird und die angestrebte Verbesserung der Versorgungsstrukturen gefährdet ist, wenn keine planungsrechtliche Steuerung erfolgt. Daher soll mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans der Einzelhandel gesteuert und auf eine nachhaltige Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs von Brackwede an der Hauptstraße 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 als Unterform durch Einzelhandelsbetriebe geprägt. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe weisen derzeit keine nahversorgungsrelevanten und nur vereinzelt zentrenrelevante Sortimente auf. Nordwestlich außerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment. Diese werden im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage eingestuft. Um in Zukunft einer Verfestigung und Ausweitung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet 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 14,2 ha groß. Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtbezirks Brackwede und wird vom Stadtring im Nordosten, dem Südring (B61) im Südwesten sowie der Grabenstraße im Südosten umfasst. Die Driburger Straße führt parallel zu den vorgenannten Straßen mittig durch das Plangebiet. Zwischen dem Stadtring und der Driburger Straße sind mehrere Autohäuser und Kfz-Werkstätten, Spielotheken und Sportstätten, eine Kfz-Prüfstelle, eine Autolackiererei, ein Restaurant sowie ein Baumarkt angesiedelt. Zwischen der Driburger Straße und der Arnsberger Straße befinden sich verschiedene Einzelhandels- und Gewerbebetriebe aus unterschiedlichen Branchen. Diese sind ein Maler- und Handwerksbildungszentrum, ein Elektrofahrzeughändler, ein Dentallabor, ein Metallverarbeitungsunternehmen, ein Unternehmen für Baumaschinenverglasungen, zwei Maschinenbauunternehmen, ein Logistikdienst, eine Kfz-Werkstatt, ein Hygieneprodukthersteller, ein Backwarengroßhändler (ohne Verkaufsfläche), ein Recyclinghof, sowie der Ortsverein vom Deutschen Roten Kreuz im Brackwede-Senneraum. Insgesamt besteht im Plangebiet somit diverser Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment. Westlich der Windelsbleicher Straße wird der Geltungsbereich von einem großen Betrieb zum Maschinenbau geprägt. Daneben bestehen dort einzelne Wohngebäude sowie kleinteiliges Handwerksgewerbe.

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs sind zwei Nahversorgungsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von jeweils weniger als 800 m² vorhanden. Hierbei handelt es sich um integrierte Nahversorger, die die fußläufige Versorgung der ansässigen Bevölkerung in den Wohngebieten rund um Windelsbleicher Straße und Südstraße sicherstellen. Diese können in einem für den zentralen Versorgungsbereich „Hauptstraße“ verträglichen Umfang weiterentwickelt werden und sollen daher nicht den Regelungen des Bebauungsplans unterliegen. Der Standort des Aldi-Marktes ist im Flächennutzungsplan noch als gewerbliche Baufläche hinterlegt, die gewerblich-industrielle Nutzung in Gemengelage ist aber bereits um die Jahrtausendwende erloschen.

Die Bebauung im östlichen Plangebiet ist durch Gewerbe- und Verwaltungsgebäude mit ein- bis zwei Geschossen geprägt. Im westlichen Plangebiet sind die Gewerbehallen des prägenden Gewerbebetriebs mit bis zu drei Geschossen und großen Grundflächen umgesetzt worden. Reine Wohngebäude sind ausschließlich unmittelbar östlich der Windelsbleicher Straße vorhanden. Das südwestliche Schulungszentrum (Arnsberger Straße 1-3) weist ebenfalls zwei Geschosse auf. Hinsichtlich der Gebäudegrundfläche ist es größer als der umgebende Gebäudebestand östlich der Windelsbleicher Straße.

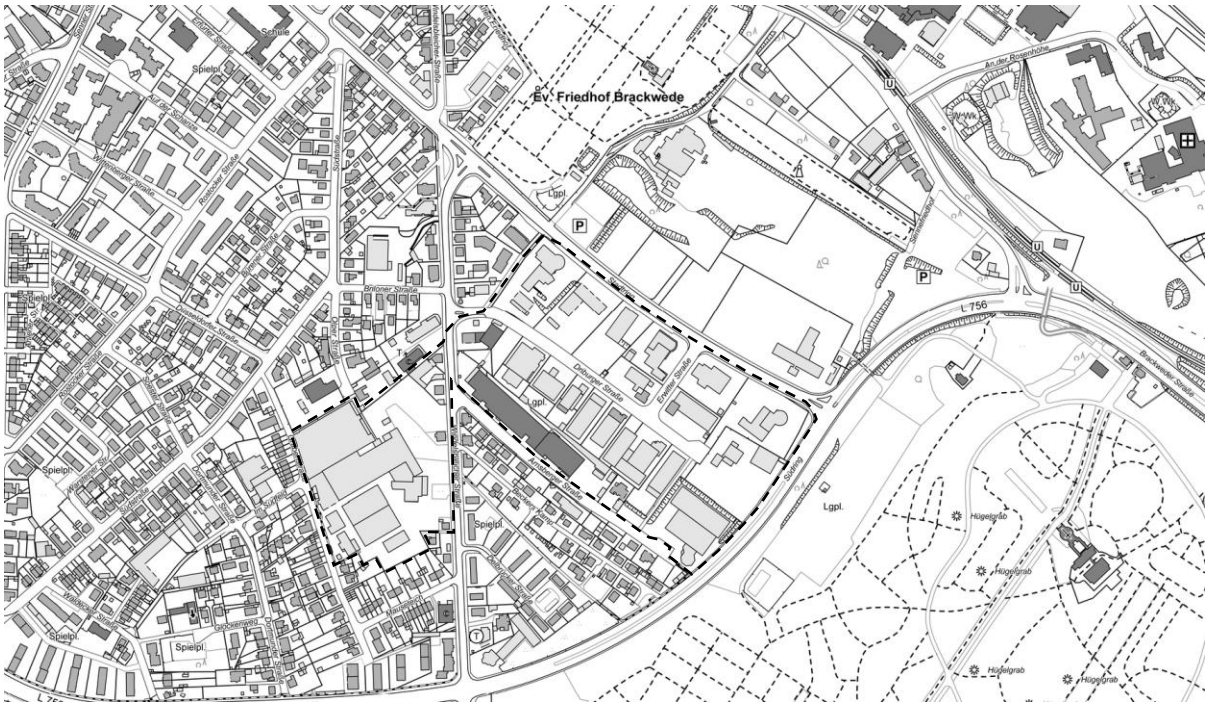


Abbildung 1: Darstellung des Geltungsbereichs – maßstabslos

Der nördlich zonierende Stadtring bietet als Hauptverkehrsstraße eine direkte Anbindung an den Südring (B61). Die Driburger und Arnsberger Straße sind Nebenstraßen. Die Windelsbleicher Straße durchteilt das Plangebiet in Ost und West. Ein direkter Anschluss der Grundstücke im Südosten (Stadtring 3, Driburger Straße 15, Arnsberger Straße 21) an den Südring ist nicht vorhanden.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

3.1 Regionalplan

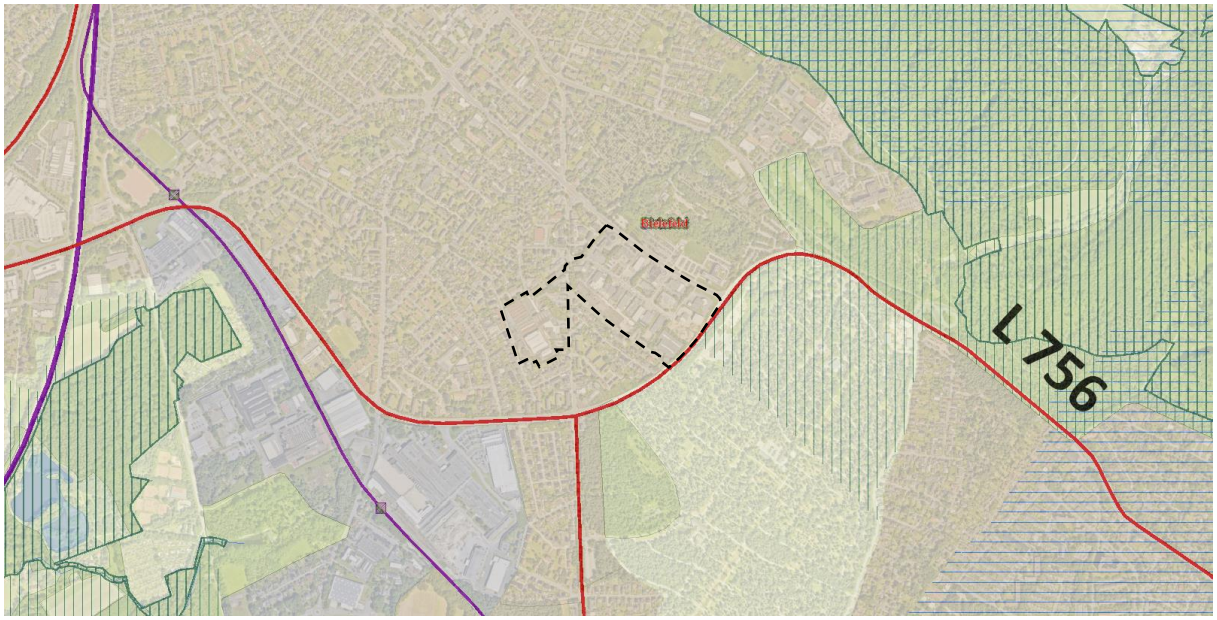


Abbildung 2: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Regionalplan OWL – maßstabslos

Das Plangebiet wird im Regionalplan OWL (2024) als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) festgelegt. Südöstlich grenzen *Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche* sowie *Flächen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung* an.

Da der Bebauungsplan gemäß § 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 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. Sowohl nördlich als auch nordwestlich und südwestlich befinden sich ebenfalls gewerbliche Bauflächen. Im Westen schließen darüber hinaus gemischte Bauflächen an das Plangebiet, während im Süden Wohnbauflächen und im Südosten Grünflächen angrenzen.

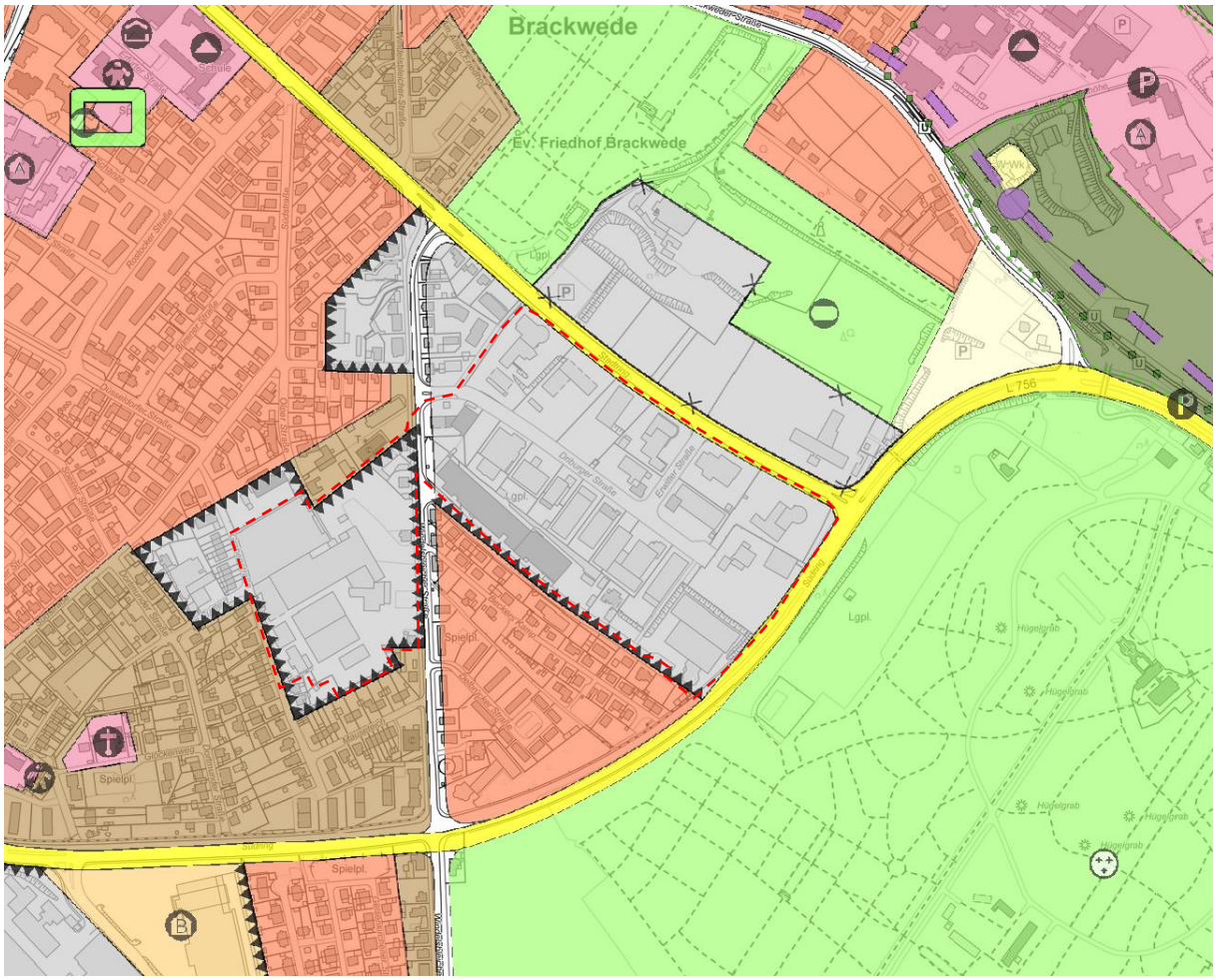


Abbildung 3: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Flächennutzungsplan - maßstabslos

Da der Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 2a BauGB keine Baugebiete im Sinne der §§ 2-11 BauNVO festsetzt und lediglich Steuerungen zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB vornimmt, wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsplans (LSP). Auswirkungen auf die Forstflächen des LSP südöstlich 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 und rechtsverbindliche Bebauungspläne

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.



Abbildung 4: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptstraße“ gemäß Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie Geltungsbereich des Bebauungsplans 30.1 – maßstabslos

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.

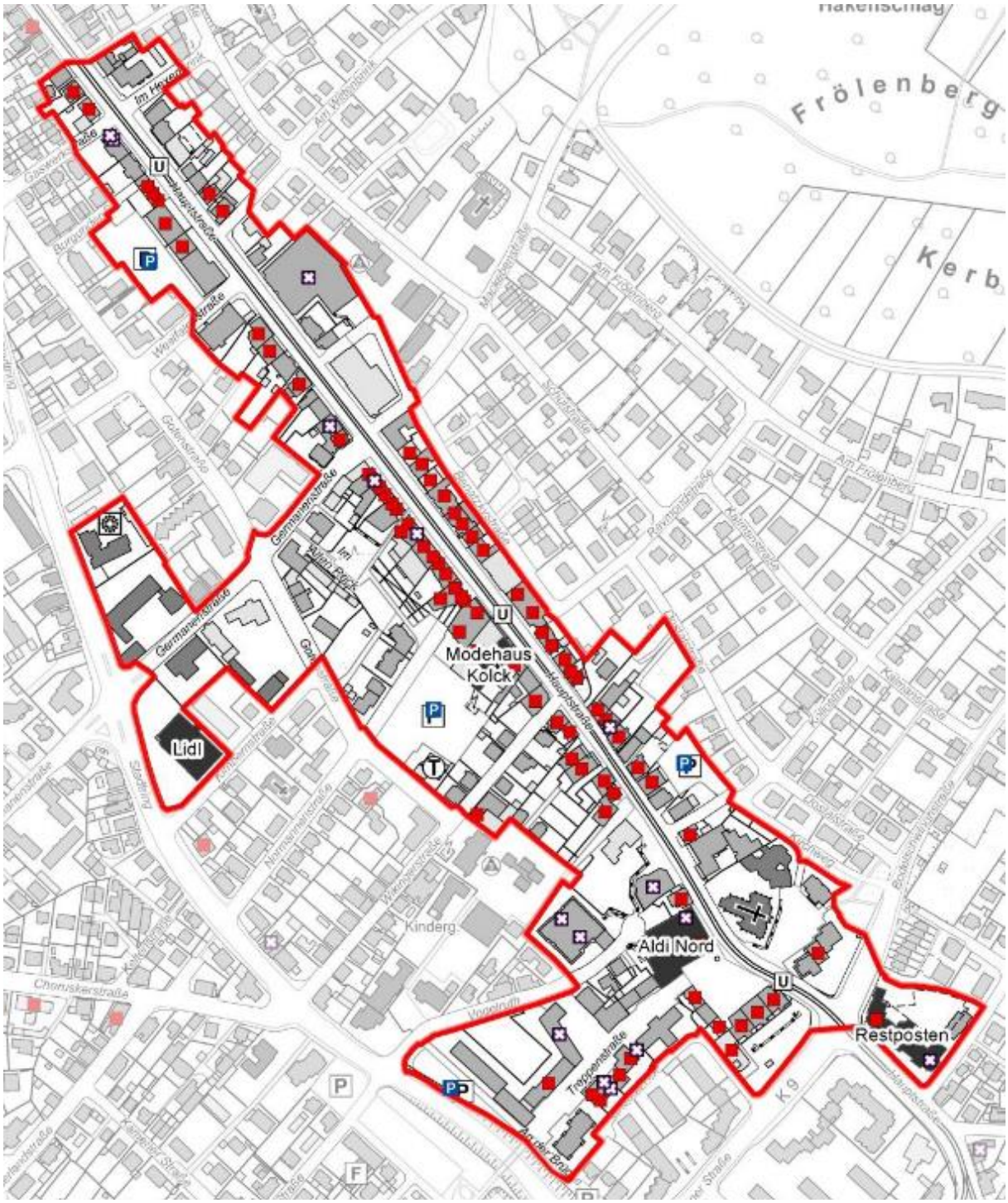


Abb. 5: Zentraler Versorgungsbereich „Hauptstraße“ (Typ B, Brackwede) – maßstabslos
Quelle: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Das Plangebiet des Bebauungsplans 30.1 „Einzelhandelssteuerung südlich des Stadtrings, nordwestlich des Südrings sowie westlich der Windelsbleicher Straße / Brackwede“ liegt an der östlichen Grenze des Stadtbezirks Brackwedes. Lediglich etwa 800 m vom Geltungsbe-

reich entfernt in westlicher Richtung liegt der zentrale Versorgungsbereich „Hauptstraße“. Dieser wird als Typ B kategorisiert, welcher als Nebenzentrum in Teilen über den Stadtbezirk hinausgehende Funktionen erfüllt und daher über eine hohe Angebotsrelevanz verfügt. So hat dieser Versorgungsbereich des Typs B auch eine übergeordnete Versorgungsbedeutung über den Stadtbezirk Brackwede hinaus und ist der zweitgrößte zentrale Versorgungsbereich nach der Innenstadt. Insgesamt waren zum Zeitpunkt der Erhebung für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2019 etwa 12 % der Gesamtverkaufsfläche und ca. 43 % der Anzahl der Betriebe im Stadtbezirk innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptstraße“ verortet. Der Sortimentsschwerpunkt liegt dabei auf Nahrungs- und Genussmitteln. Hierzu zählen mehrere Restaurants, Imbiss- sowie Bäckereibetriebe als auch zwei Nahversorger. Darüber hinaus nimmt auch die Warengruppe der Bekleidung einen großen Anteil der Verkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptstraße“ ein.

Die vorhandene Einzelhandelsstruktur ist überwiegend kleinflächig, untergeordnet sind auch großflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden. In der Hauptstraße sind in der bandartigen Einzelhandelsstruktur verschiedene Magnetbetriebe integriert. Die höchste Einzelhandelsdichte weist der ca. 700 m lange Abschnitt zwischen Westfalen- und Kollostraße auf, während die Einzelhandelsdichte in den Randbereichen deutlich nachlässt. Der Leerstand betrug zum Zeitpunkt der Erhebung vergleichsweise hohe 17 %. 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). Handlungsbedarf wird dabei außerdem hinsichtlich der Aufwertung des südlichen Randbereichs und der Nutzung der Leerstände gesehen.

In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind die Nahversorger westlich des Plangebiets (Briloner Straße 3, Windelsbleicher Straße 50) als Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage vermerkt. Sie übernehmen die Versorgung des unmittelbaren Wohnumfelds.

Unmittelbar nordöstlich des Geltungsbereiches entlang des Stadtrings befindet sich der Bebauungsplan Nummer I/B 61“Gewerbegebiet Stadtring“. Dieser überplant den angrenzenden Bereich als Gewerbegebiete gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

Südlich des Plangebiets grenzt an der Arnsberger Straße der Bebauungsplan Nummer I/B 30 „Beckers Kamp“ an. Dieser setzt ausschließlich reine sowie allgemeine Wohngebiete gemäß §§ 3 und 4 BauNVO fest. Bezüglich des Einzelhandels sind demnach lediglich Läden zulässig, die der Versorgung des Gebiets dienen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind sowohl in einem reinen als auch in einem allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Aufgrund der kleinteiligen Wohnbebauung – mit Ausnahme der Arnsberger Straße 14 – ist eine Ansiedlung des Einzelhandels im benachbarten Bereich des Bebauungsplans nicht zu erwarten.
Westlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan Nummer I/B 73 „Olper Straße“. Dieser setzt im angrenzenden Bereich ein Mischgebiet fest. In diesem sind Einzelhandelsbetriebe – wie der bestehende Nahversorger Windelsbleicher Straße 50 – zulässig. Aufgrund der Größe der überbaubaren Fläche handelt es sich hierbei jedoch um Verkaufsflächen deutlich unterhalb der Großflächigkeit. Abseits davon sind im Bebauungsplan ein WA sowie ein GE festgesetzt, in denen die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben – gleichwie in den vorgenannten Bebauungsplänen – im WA nur bedingt und im GE gar nicht zulässig ist.

Darüber hinaus wird derzeit das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) für den Stadtteil Brackwede erarbeitet. Das INSEK zielt unter anderem auf die Stärkung der Hauptstraße als urbaner und funktionaler Mittelpunkt ab. Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Randbereich des INSEKs und soll zur Erreichung dieser Ziele beitragen.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Erhaltung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

Das Ziel der Planung ist die Erhaltung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptstraße“. Die Schwerpunkte dieses Versorgungsbereichs bestehen primär aus Nahrungs- und Genussmitteln sowie sekundär aus Bekleidung. Diese werden durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ergänzt. Der zentrale Versorgungsbereich ist durch einen hohen Leerstand geprägt. Weiter ist hier ein ausgewogener Nutzungsmix anzustreben. Weiterer konkurrierender Einzelhandel – insbesondere mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Sortiment – im näheren Umfeld würde das Entwicklungspotenzial des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptstraße“ einschränken. Aus diesem Grund sollen bauleitplanerische Regelungen getroffen werden, um Einzelhandelsmärkte mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten in die dafür vorgesehenen zentralen Versorgungsbereiche zu lenken und diese damit im Umkehrschluss in nicht integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen.

Im Einklang mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld aus dem Jahr 2019 wird die bauleitplanerische Steuerung des Einzelhandels mit dem Bebauungsplan Nummer 30.1 vorgenommen. Der Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel im Plangebiet des Bebauungsplanes Nummer 30.1 fördert die Stärkung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptstraße“, indem die Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel gesteuert wird.

4.1 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. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet vertreiben keine nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimente und werden somit nicht betrieblich eingeschränkt.

Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Bagatellgrenze von 150 m² 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 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 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 Festsetzung.

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

5. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes sind nicht berührt, da durch den Bebauungsplan Nummer 30.1 kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird. Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird in einem vollständig bebauten Gebiet lediglich die Zulässigkeit von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben gesteuert.

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. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat-, europäischen Vogelschutzgebieten oderbezüglich 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