
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 / S 48 – 1. Änderung

„Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“

BEGRÜNDUNG

ALLGEMEINES

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 48 wurde im Normenkontrollverfahren überprüft und die Festsetzung Nr. 1.1.2 a) für nicht rechtmäßig erkannt, sodass der Bebauungsplan unwirksam ist. Aus diesem Grund soll ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Absatz 4 BauGB durchgeführt werden.

Mit dieser Änderung wird klargestellt, dass keine Begrenzung hinsichtlich der durch das OVG NRW für unwirksam erachteten Zahl der Betriebe im Teilbaugebiet SO 1 vorgenommen wird. Um dennoch die städtebaulichen Zielsetzungen der Bauleitplanung umsetzen zu können, soll die Festsetzung Nr. 1.1.2 a) von

„Allgemein zulässig sind nur in dem in der Planzeichnung abgegrenzten Teilbaugebiet SO 1 ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.400 qm“

in

„Allgemein zulässig sind in dem in der Planzeichnung abgegrenzten Teilbaugebiet SO 1 im Erdgeschoss nur großflächige Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von jeweils mindestens 1.200 m² bis max. 1.400 m² und einer Sortimentsstruktur gem. Nummer 1.1.4“

geändert werden.

Darüber hinaus wird die Festsetzung Nr. 1.1.4 wie folgt redaktionell an die Festsetzung Nr. 1.1.2 a) angepasst:

Sortimentsliste

Großflächige Lebensmittelmärkte im Sinne von Ziff. 1.1.2 a) im Teilbaugebiet SO 1 müssen ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment gemäß folgender Liste (vgl. Bielefelder Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept) aufweisen:

*Apothekenwaren,
Blumen (Indoor),
Drogeriewaren,
Getränke (inklusive Wein, Sekt und Spirituosen),
Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Kaffee, Tee, Tabakwaren, Backwaren und Fleischwaren) sowie*

Zeitungen und Zeitschriften.

Großflächige Lebensmittelmärkte im Sinne von Ziff. 1.1.2 a) im Teilbaugebiet SO 1 dürfen zentrenrelevante Sortimente gemäß folgender Liste (vgl. Bielefelder Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept) nur als Rand- und Nebensortimente im Umfang von höchstens 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche des Betriebes führen:

*Augenoptik,
Bastel- und Künstlerartikel,
Bekleidung,
Bücher,
Computer und Zubehör,
Elektrokleingeräte,
Elektronik und Multimedia,
Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör,
Glas, Porzellan, Keramik,
Handarbeitsbedarf,
Kurzwaren, Meterware,
Stoffe, Wolle,
Haushaltswaren,
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche,
Hörgeräte,
Kunstgewerbe,
Bilder, Bilderrahmen,
Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme,
medizinische und orthopädische Artikel,
Musikinstrumente und Zubehör,
Papier, Büroartikel, Schreibwaren,
Parfümerie- und Kosmetikartikel,
Schuhe,
Spielwaren,
Sportartikel, Sportkleingeräte (ohne Sportgroßgeräte),
Sportbekleidung,
Sportschuhe sowie
Uhren und Schmuck.*

Mit der hier festgesetzten Verkaufsflächenbeschränkung soll die planungsrechtliche Grundlage für einen am Standort funktional verträglichen Lebensmittelvollsortimenter in Form eines Supermarkts geschaffen werden. Dabei stellt die Verkaufsflächenbeschränkung von 1.200 m² bis 1.400 m² unter Verweis auf fachliche Grundlagen eine für solche Betriebe typische Größenordnung dar (s. als Verweisquelle z.B. BBE, ergänzende Stellungnahme, Seite 3 Fn. 1; Hahn Retail Real Estate Report 2024, Seite 177).

Wenn von dem aus der Rechtsprechung folgenden Grundsatz ausgegangen wird, dass die Verkaufsfläche eines Lebensmittelvollsortimenters drei Viertel der Geschossfläche beträgt, ist aufgrund der weiteren Rahmenbedingungen im Ergebnis nur ein Betrieb im Teilbaugebiet SO 1 realisierbar, da die überbaubare Grundstücksfläche im Teilbaugebiet SO 1 eine Fläche von insgesamt ca. 2.600 m² aufweist.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für den Flächennutzungsplan hat diese Änderung keine Relevanz.

BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Da die Änderung der textlichen Festsetzung keine weitergehenden Auswirkungen auf die Umwelt hat, ist eine erneute Umweltprüfung nicht erforderlich. Über alle übrigen Belange ist bereits eine Abwägung erfolgt.

Bielefeld, im Mai 2025
Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.32