Stadt Bielefeld
Bauamt

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 28

„Großflächiger Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße, Ecke Osnabrücker Straße“

– Stadtbezirk Brackwede –

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Kurzfassung der Planungsziele:

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Quelle und ist gem. § 34 BauGB zu beurteilen (Innenbereich).
Es liegt östlich des Ortsteilzentrums von Quelle an der Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße im Stadtbezirk Brackwede.
Nördlich grenzen gewerbliche Nutzungen (Bäckerei etc.) und ein Teilbereich der Sportplatzfläche an. Westlich und östlich befinden sich Wohn- und Mischgebietstypische Nutzungen. Südlich liegen die Grünflächen der Lutter und das Naturfreibad.
Die östlich angrenzenden Mischgebietsflächen liegen im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. I-Q 9 „Am Cafe Sport".
Bei der Fläche innerhalb des Plangebietes handelt es sich derzeit überwiegend um eine Betriebsfläche mit leerstehenden Gebäuden einer ehemaligen gewerblichen Nutzung sowie zum Teil um Wohnnutzungen.

städtebauliches Ziel / Leitlinien für die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel

Um einerseits die brachliegende Situation zu verbessern und andererseits das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln zu erweitern, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Errichtung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters sowie weitere Wohn-, Büro, -und sonstige nichtstörende Gewerbenutzungen geschaffen werden.

Entsprechend der Leitlinien für die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels soll sich die Geschossigkeit des großflächigen Lebensmitteldiscounters an die der bestehenden Bebauung anpassen. Durch ergänzende Nutzungen in den Obergeschossen soll ein Einfügen in die vorhandene städtebauliche Umgebung gewährleistet werden.

Weitere Leitlinien sind unter anderem:
- eine flächensparende Bauweise,
- die Unterbringung weiterer Nutzungen (wie zum Beispiel Wohnungen, Büros, sonstiges nicht störendes Gewerbe oder öffentliche Einrichtungen) sowie
- die Entwicklung von Fuß- und Radwegeverbindungen und
- begrünten bzw. mit Photovoltaik-/ Solaranlagen ausgestatteter Dächer.
- Technische Anlagen und Lieferzonen im Sinne der Stadtgestaltung sollen an den dem öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseiten untergebracht werden.

Die Nutzungen sollen im späteren Nutzungsplan als sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden.

Einzelhandelskonzept

Für die Stadt Bielefeld besteht das im Jahr 2019 fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Danach liegt das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Carl-Severing-Straße. Es handelt sich hierbei um ein Zentrum Typ C, welcher die Grundversorgung des Stadtteils Quelle durch Lebensmittelbetriebe gewährleistet.
Das Plangebiet liegt innerhalb einer im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgenommenen Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs. Eine Wirkungsanalyse (Stadt und Handel, Dortmund, 2016) hat die Tragfähigkeit eines Lebensmitteldiscounters mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² für diesen Standort festgestellt. Durch die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches soll die Kaufkraftabschöpfung im Einzugsbereich verbessert und die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs damit langfristig gesichert werden.
Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahre 2009 wurde am 11.07.2019 durch den Ratsbeschluss beschlossen. (vgl. Drucksachen-Nr. 9222/2014-2020)
Die grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld ist daher gegeben.

Anpassung Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld sind die Flächen im Plangebiet als „Gemischte Bauflächen“ (M) dargestellt.
Zur Umsetzung der o. g. Planungsziele soll eine Anpassung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung von einer „Sonderbaufläche für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel“ erfolgen.
Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Entwicklung aus dem Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld innerhalb eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB) dargestellt. Die Darstellung gilt auch für die angrenzenden Flächen im Umfeld des Plangebietes.
Bei der Bauleitplanung ist der Landesentwicklungsplan (LEP) Nordrhein- Westfalen (NRW) zu beachten, der Ziele der Raumordnung enthält. Diese sind gemäß § 3 (1) Ziffer 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten Festlegungen.

Das Planungsziel ist somit grundsätzlich mit der landesplanerischen Zielsetzung vereinbar.

Anhang:

- Übersichtsplan
- Luftbild
- Ausschnitt Flächennutzungsplan
- Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (verkleinert)

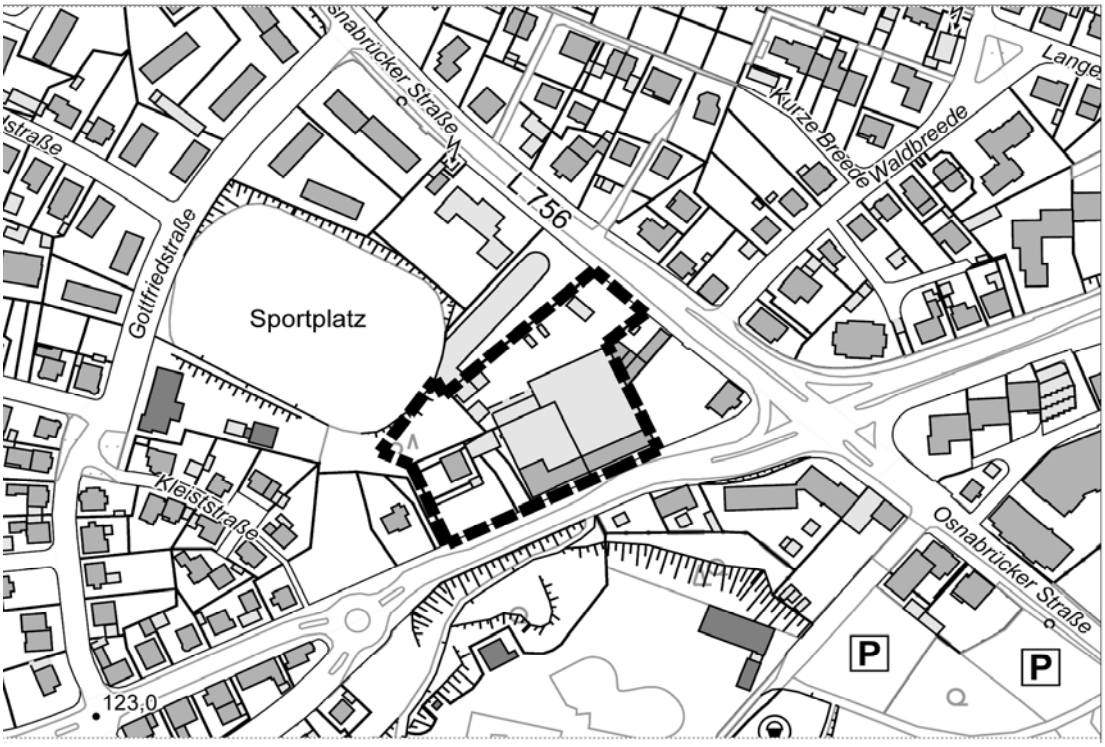
Anlage

- **Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (M. 1: 1.000)**
  zum Bebauungsplan Nr. I/ Q 28 „Großflächiger Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße, Ecke Osnabrücker Straße“

Anhang:

Übersichtsplan (verkleinert)

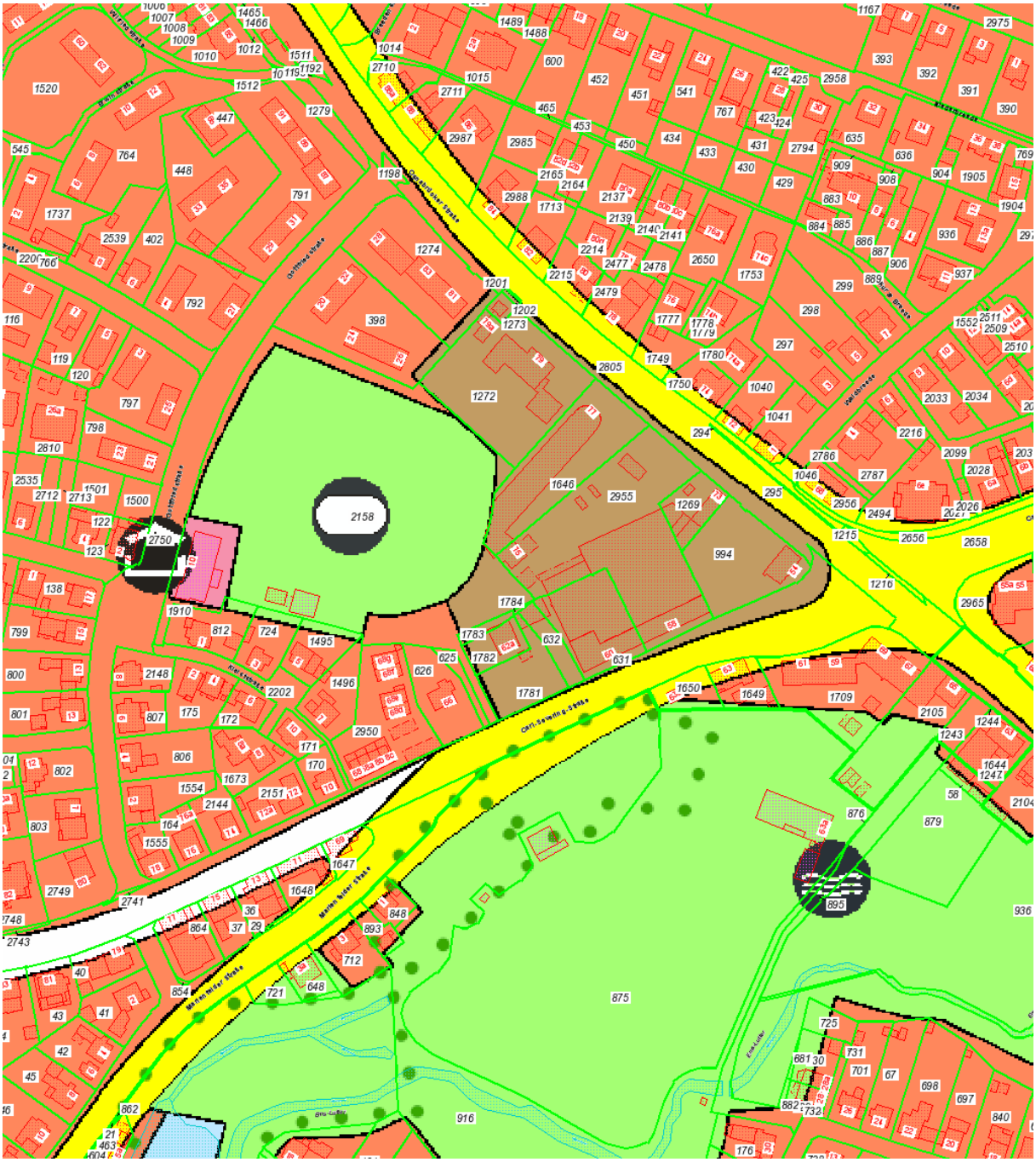
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Großflächiger Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße, Ecke Osnabrücker Straße“



Luftbild (verkleinert)

Ausschnitt Flächennutzugsplan mit ALK (verkleinert)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Großflächiger Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße, Ecke Osnabrücker Straße“



Abgrenzungsplan (verkleinert)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Großflächiger Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße, Ecke Osnabrücker Straße“