

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

Erstaufstellung:

Bebauungsplan Nr. III/Hi 15
„Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

1. Planungsziele

Das Plangebiet umfasst eine etwa 1,8 ha große und überwiegend bebaute Fläche im Stadtteil Hillegossen. Hier befindet sich an der Oerlinghauser Straße nahe der Einmündung auf die Detmolder Straße seit Jahrzehnten ein Lebensmitteldiscounter, der den marktgängigen Anforderungen an Größe und Ausstattung nicht mehr entspricht. Der Markt liegt im zentralen Versorgungsbereich Hillegossen und innerhalb eines städtebaulich heterogen geprägten Gebiets im Übergang zu südlich anschließenden Wohnsiedlungsbereichen. Im Bereich der Detmolder Straße beidseits der Oerlinghauser Straße hat sich ein gewachsenes Versorgungszentrum mit verschiedenen Einzelhandelsnutzungen und einzelhandelsnahen Dienstleistungen entwickelt. In den letzten Jahren ist zudem westlich an das Plangebiet angrenzend ein Einkaufszentrum mit Angeboten von Schuh-, Textil- und Drogeriewaren sowie Lebensmitteleinzelhandel entstanden.

Wesentliche Ziele der vorliegenden Planung sind die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandorts sowie die Sicherung vorhandener gemischter Strukturen entlang der Detmolder Straße. Die Planung dient damit der Aufrechterhaltung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs „Hillegossen“. Angestrebt wird die Umstrukturierung und Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsstandorts, dem ansässigen Markt soll die Möglichkeit zum Neubau eines größeren Marktgebäudes und zur Entwicklung eines Standortverbunds mit einem Lebensmittelvollsortimenter unter Einbeziehung angrenzender Flurstücke gegeben werden. Entwickelt wird auf dieser ca. 1,1 ha großen Teilfläche ein Sondergebiet SO Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel mit Detailvorgaben zu den zulässigen Nutzungen sowie zu Lärmschutz- und Eingrünungsmaßnahmen für eine nachbarschaftsverträgliche Einbindung des Standorts. Die zwischen Einzelhandelsstandort und Detmolder Straße verbleibenden gemischten Flächen / Strukturen sind in den Geltungsbereich einbezogen worden, um auch künftig eine städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem bislang nicht überplanten Innenbereich sicherzustellen und um die nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen rechtlich festzulegen. Für diese rd. 0,7 ha große Teilfläche erfolgt die Festsetzung eines Mischgebiets, Detailvorgaben sichern eine geordnete Steuerung des Übergangs.

Der Flächennutzungsplan wurde für den Geltungsbereich des geplanten Einzelhandelsstandorts im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert. Die im FNP bislang dargestellten gemischten Bauflächen sind im Zuge der 237. FNP-Änderung an die o. g. Ziele im Bereich des Einzelhandelsvorhabens angepasst und in eine Sonderbaufläche „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ geändert worden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Umweltprüfung wurden neben der Nutzungskartierung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Daten, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte wurden Öffentlichkeit und Fachbehörden über die Planung informiert, die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung dargestellt.

Die vorrangige Problematik im Plangebiet betrifft insbesondere die immissionsbezogenen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen des erweiterten Einzelhandelsstandorts. Diese Fragestellung ist im Zuge der Prüfung besonders berücksichtigt worden. Die möglichen Beeinträchtigungen auf die benachbarten Nutzungen durch den geplanten Einzel-

handel (Gewerbelärm) sind in einem schalltechnischen Gutachten beurteilt worden. Für eine nachbarschaftsverträgliche Einbindung definiert der Gutachter schalltechnische Anforderungen zur Lärmabschirmung/ -minderung, die in die Festsetzungen des Bebauungsplans (Gebäudestellung, Lärmschutzwand, Betriebs- und Nutzungszeiten) aufgenommen wurden. Weitergehende schalltechnische Anforderungen sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Auswirkungen der zu erwartenden Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehre der geplanten Lebensmittelmärkte auf das betroffene Straßennetz wurden in einem Verkehrsgutachten qualitativ beurteilt. Eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre ist gutachterlich nachgewiesen worden, die infolge der Planung zusätzlich zu erwartenden Verkehre können sowohl im Bereich der geplanten Zufahrt als auch im Zuge der Oerlinghauser Straße (noch) verträglich abgeleitet werden. Nennenswerte Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz sind nicht zu erwarten.

Aus Sicht des Immissionsschutzes wurde mit Blick auf die Vorbelastung durch Verkehrslärm des im Bestand überplanten Mischgebiets ergänzend ein entsprechendes Gutachten eingeholt. Die Aufstellung des Bebauungsplans bereitet hier keine ggf. näher an die Straßen heranrückende Bebauung vor und verschärft die vorbelastete Situation auch nicht. Regelungen zum Schutz der im Bestand überplanten Nutzungen sind jedoch geboten. Die vom Gutachter vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die zu erwartenden naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet sind weitgehend mit den Auswirkungen vergleichbar, die sich bei einem Verzicht auf die Planung ergeben würden. Sie ergeben sich v. a. aus der Versiegelung des Bodens durch Überbauung einer bisher zur Weihnachtsbaumaufzucht genutzten Fläche. Großflächige neue Baumöglichkeiten werden in dieser bereits überwiegend bebauten, zentralen innerörtlichen Lage aber nicht geschaffen. Festsetzungen zu überbaubaren Flächen, Bauvolumina und zur Anpflanzung von Gehölzen gewährleisten die städtebauliche und gestalterische Einbindung in Umfeld und Straßenbild.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass aus umweltfachlicher Sicht und im Vergleich zu anderen Standorten keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar geworden sind, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen. In der Summe können die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 verbundenen Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der getroffenen Regelungen wirksam gemindert werden.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nach Erörterung der Planungsziele und Rahmenbedingungen in der Bezirksvertretung Stieghorst am 03.04.2014 und im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 29.04.2014 wurden die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte auf Grundlage eines ersten Plankonzepts gefasst (Drucksachen-Nr. 7107/2009-2014). Die Aufstellung wurde zunächst gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung angestrebt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 17.06.2014 durch einen Unterrichts- und Erörterungstermin sowie durch die Möglichkeit vom 10.06. - 27.06.2014 schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben. Das Planverfahren grundsätzlich infrage

stellende Kritiken wurden in diesem Rahmen nicht vorgetragen. Die in der Versammlung gestellten planungsrelevanten Fragen wurden soweit nach Planungsstand Vorentwurf möglich beantwortet. Darüber hinaus sind aus der Öffentlichkeit zwei schriftliche Stellungnahmen eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB vom 25.05. - 08.07.2014 um Stellungnahme gebeten. Infolge der sich in diesem Verfahrensschritt abzeichnenden möglichen Umweltrelevanz der Planung wurde ein Verfahrenswechsel zum regulären Aufstellungsverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB beschlossen (Sitzungen der Bezirksvertretung Stieghorst am 20.11.2014 und des Stadtentwicklungsausschusses am 02.12.2014, Drucksachen-Nr. 0515/2014-2020). Dies hatte u. a. die Einleitung der 237. FNP-Änderung zur Folge. Die in diesem Rahmen durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum 03.12.2014 - 16.01.2015, auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach § 3 (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB angesichts der mit dem Bebauungsplan vergleichbaren Zielstellung der FNP-Änderung verzichtet.

Unter Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 14.04.2015 nach Vorberatung durch die Bezirksvertretung Stieghorst am 19.03.2015 den Entwurf zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gefasst (Drucksachen-Nr. 1139/2014-2020).

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 22.05. - 22.06.2015 statt. Wichtige Anregungen bzw. Kritik aus der Öffentlichkeit betrafen insbesondere die geplante Erschließung für Kfz sowie die fehlende Durchlässigkeit des Plangebiets für Fußgänger, das Verkehrsaufkommen und die Verkehrssicherheit sowie die Größe des Vorhabens angesichts des Heranrückens von Gebäuden und Lärmschutzwand an die benachbarten Nutzungen. Die vorgetragene Kritik wurde mit Verweis auf innerörtliche Lage und Bestandssituation sowie unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der eingeholten Fachgutachten, zusätzlicher Abstimmungsgespräche mit den Fachbehörden etc. zurückgewiesen. Darüber hinaus sind nach Abschluss der Beteiligungsfrist weitere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit Bezug zum Planverfahren vorgetragen worden, hervorzuheben ist die Kritik eines betroffenen Nachbarn innerhalb des überplanten Mischgebiets. Die insbesondere kritisierte Einschränkung der Baumöglichkeiten für innenliegende Grundstücksbereiche wurde mit Verweis auf die Planungsziele, die bestehende örtliche Situation und die Vermeidung neuer Nutzungskonflikte sowie angesichts der auch ohne Überplanung allenfalls nur sehr eingeschränkten Entwicklung-/ Erschließungsmöglichkeiten in dieser rückwärtigen Lage ebenfalls zurückgewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB vom 06.05.2015 bis 17.06.2015 um Stellungnahme gebeten. Hierbei wurden i. W. allgemeine Hinweise vorgetragen bzw. auf die zur frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen verwiesen. Seitens einer Nachbarkommune wurde der konkrete Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit der Einzelhandelsplanung in Bezug auf ihre Lebensmitteleinzelhandelsstandorte gefordert. Ein entsprechender Nachweis wurde mittels einer einzelhandelsgutachterlichen Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse erbracht.

Verwaltungsintern sind einige Anregungen und Hinweise vorgetragen worden, die soweit erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet wurden. Die Anregungen betrafen ergänzende Empfehlungen für die Umsetzung zum passiven Schallschutz im Bereich der überplanten Bestandssituation sowie zur Gestaltung der Stellplatzanlage im Zusammenhang mit positiven kleinklimatischen Wirkungen. Die Planunterlagen wurden redaktionell zur vollständigen Information angepasst und ergänzt.

4. Planentscheidung

Die dieser Planung zugrunde liegenden Ziele der langfristige Sicherung und Verbesserung der erweiterten Grundversorgung in Hillegossen zur funktionalen Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs durch die Sicherung und Weiterentwicklung eines hier vorhandenen Nahversorgungsstandorts sowie durch die Sicherung bestehender gemischter Nutzungsstrukturen können im Ergebnis unter angemessener Berücksichtigung der gesamtstädtischen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung und -steuerung sowie der nachbarlichen Belange und der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse umgesetzt werden.

Unstrittig verursacht das Vorhaben im Planbereich und seinem näheren Umfeld Eingriffe und Auswirkungen. Diese sind jedoch in dieser innerörtlichen, zentralen Lage aufgrund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan sowie auch der geltenden Fachgesetze und fachlichen Standards als zumutbar bewertet worden.

Die Bezirksvertretung Stieghorst und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld haben sich mit den Anregungen und der Kritik sowie mit den planerischen Fragestellungen intensiv in ihren Sitzungen am 19.03.2015 und am 19.11.2015 sowie am 14.04.2015 und am 01.12.2015 auseinandergesetzt und die jeweils verfahrensleitenden Beschlüsse gefasst. Verwiesen wird hierzu auch auf die jeweiligen Beratungsvorlagen (Drucksachen-Nrn. 1139/2014-2020, 2190/2014-2020 und 2190/2014-2020/1) und Sitzungsniederschriften. Der Rat der Stadt Bielefeld hat insgesamt abschließend in seiner Sitzung am 10.12.2015 über die eingegangenen Stellungnahmen und über das Planverfahren beraten und sich aus den für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen sowie in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für den Abschluss des Planverfahrens entschieden.

Auf Grundlage der zentralen Rahmenbedingungen und Planinhalte wird die Bauleitplanung für vertretbar und erforderlich im Sinne der kommunalen Planungsziele gehalten. In der Begründung werden Planinhalte und Prüfergebnis ausführlich erläutert.

Bielefeld, im Januar 2016