

## Anlage

**B**

### **250. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld** „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Oldentruper Kreuz“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

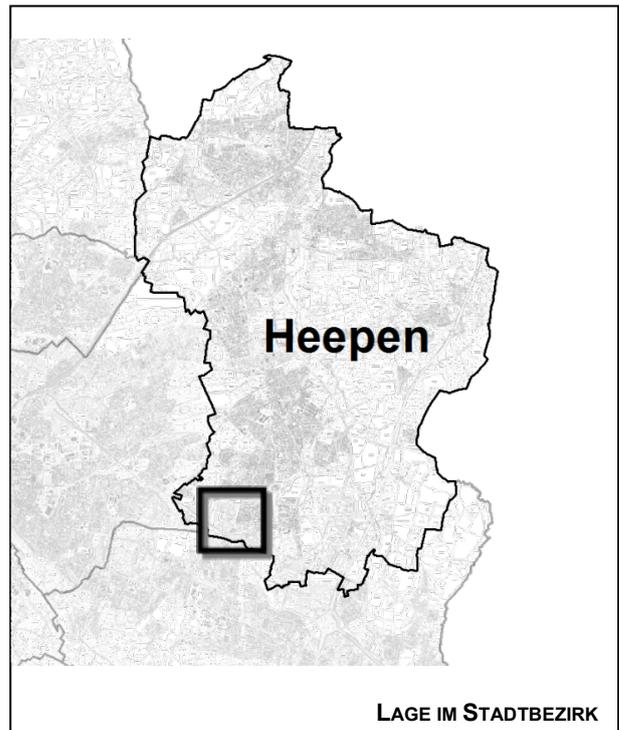
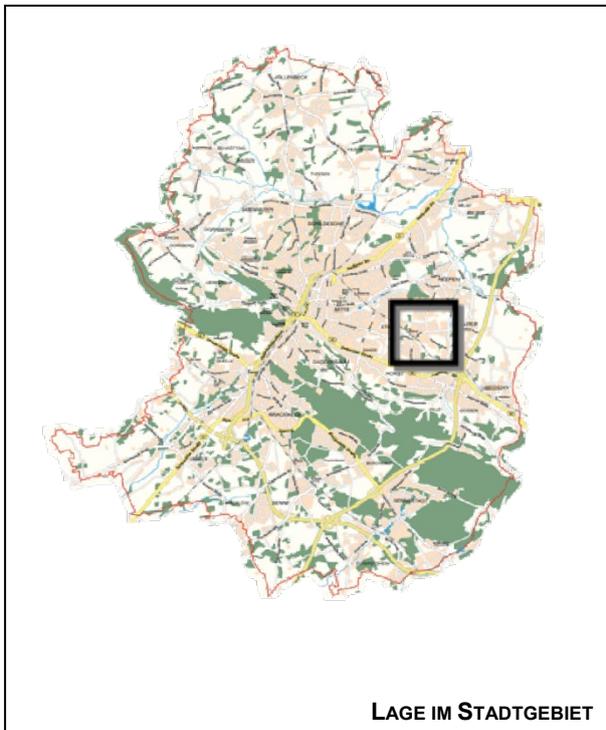
Planungsstand: Abschließender Beschluss Mai 2020

# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

250. Flächennutzungsplan- Änderung  
„Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Oldentruper Kreuz“

Abschließender Beschluss



## **Begründung zur 250. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld**

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt im Bereich Oldentruper Kreuz in der Gemarkung Oldentrup, Flur 4, Flurstücke 59, 60, 911 und 919 auf einer Fläche von ca. 1 ha die Erweiterung eines Nahversorgerstandortes. Dafür ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die die Darstellung einer „Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel“ zum Gegenstand hat. Sie soll als 250. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden. Parallel hierzu erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“.

### **Planungsanlass und Planungsziel**

Planungsanlass ist ein Antrag des im Plangebiet ansässigen Betreibers auf Vergrößerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters / Erweiterung der Verkaufsfläche an der Oldentruper Straße. Die Erhöhung der Verkaufsfläche ist neben der für einen Lebensmitteldiscounter notwendigen Angebotsvielfalt im Sortiment in der Art der Präsentation der Waren innerhalb des Marktes begründet. Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche ist somit eine Erhöhung der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevantes Sortiment verbunden. Die Erweiterung dient als langfristige Absicherung des Standortes.

Städtebauliche Grundlage der angestrebten Bauleitplanung ist das vom Rat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld (Junker und Kruse, Dortmund, Juli 2019), welches gemäß § 1 (6) Ziffer 11 BauGB als Ergebnis eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gilt und bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen ist.

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist der Standort des Vorhabens aufgrund seiner Standortgemeinschaft mit weiteren Anbietern und mit einer Verkaufsfläche ab 5.000 m<sup>2</sup> als Sonderstandort eingeordnet worden (Sonderstandort Oldentruper Kreuz):

- Sonderstandort großflächiger Einzelhandel mit gleichermaßen nahversorgungs- und zentrenrelevanter wie nicht zentrenrelevanter Sortimentsstruktur,
- Wettbewerbsstandort zu zentralen Versorgungsbereichen in Heepen,
- Entwicklungen und Umstrukturierungen bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung des Zentrumschutzes und des Ausschlusses von negativen Auswirkungen auf die Bielefelder Versorgungsstruktur im Einzelfall möglich.

(Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, S. 65ff.)

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes werden Regelungen zur Einzelhandelssteuerung in Anlehnung an die Vorgaben und Grundsätze des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bielefeld sowie der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung vorgenommen. Eine gutachterliche Betrachtung (Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in Bielefeld-Oldentrup, BBE Münster, Januar 2017) der geplanten Verkaufsflächenerweiterung von 1.000 m<sup>2</sup> auf 1.350 m<sup>2</sup> ergab, dass keine negativen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind (Umsatzumverteilungen bleiben für die zentralen Versorgungsbereiche weit unter den als kritisch gesehenen 7 – 10 %).

Der hier in Rede stehende Lebensmitteldiscounter unterstützt die Nahversorgung im Umfeld der Oldentruper Straße / Potsdamer Straße und ist aufgrund seiner Lage für viele Bürgerinnen und Bürger gut erreichbar, so dass sie sich auch fußläufig versorgen können. Des Weiteren berücksichtigt eine Erweiterung ein zeitgemäßes Warensortiment und wird den steigenden Ansprüchen der Bürgerinnen und Bürger an die Produktauswahl von Lebensmittelmärkten gerecht. Die o. g. Erweiterung ist daher städtebaulich sinnvoll und daher positiv zu bewerten.

### **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. Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Bei der Bauleitplanung ist der LEP 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. Es handelt sich somit um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind:

#### **6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

*Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

#### **6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen**

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:*

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

*Zentrenrelevant sind*

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*

- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

*Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:*

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### **6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### **6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

#### **6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung**

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.

Insbesondere folgende Ziele und Grundsätze sind im Rahmen der Planung zu beachten:

- Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) beinhalten die Flächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen. Auch siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen sind Bestandteil des ASB (Ziel 1 Kap. 2).
- Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO sind grundsätzlich auf den Siedlungsflächen des ASB zu entwickeln (Ziel 1 Kap. 7).
- Neuplanungen, Erweiterungen und Umstrukturierungen von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 (3) BauNVO dürfen die vorhandenen Versorgungsfunktionen sowie die absehbaren Entwicklungsmöglichkeiten der eigenen und der benachbarten Zentren der Region nicht beeinträchtigen oder verhindern.

- Bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gem. § 11 (3) BauNVO ist es Aufgabe der Gemeinde darauf hinzuwirken, dass diese in Größenordnung und Standort den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen. Die Größe der Verkaufsfläche ist so zu begrenzen, dass der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreitet. (Ziel 4 Kap. 7).

Die Planung ist grundsätzlich mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung in Übereinstimmung zu bringen. Die oben genannten Ziele werden bei der vorliegenden Bauleitplanung erfüllt. Damit wird die Bauleitplanung mit dem Ziel der Entwicklung einer Sonderbaufläche bzw. eines Sondergebietes zum Zwecke eines großflächigen Einzelhandels als an die Ziele der Raumordnung angepasst betrachtet. Mit Schreiben vom 25.02.2020 wurde seitens der Bezirksregierung mitgeteilt, dass keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht bestehen.

### **Verkehrliche Anbindung, ÖPNV**

Die äußere Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Einmündungsbereiche zur Oldentruper Straße bzw. zur Potsdamer Straße gesichert.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) bedient das Plangebiet über die Haltestelle „Striegauer Straße“ auf der Oldentruper Straße, die in unmittelbarer Nachbarschaft liegt. Von hier verkehrt die Buslinie 369 (Bielefeld – Oerlinghausen) montags bis samstags stündlich und sonntags zwischen 9 Uhr und 20 Uhr alle zwei Stunden bis Bielefeld Hauptbahnhof in die eine und bis Oerlinghausen Bahnhof in die andere Richtung. Weiterhin wird das Plangebiet durch die Regionalbahn B73 ab Bhf. Oldentrup bis Bielefeld Hbf., der mit knapp 500m in fußläufiger Entfernung liegt, montags bis sonntags stündlich bedient.

### **Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld sind die Flächen im Plangebiet als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Zur Umsetzung der o. g. Planungsziele soll eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung von Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel erfolgen.

### **Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung**

Art und Lage der vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderung gehen aus dem beigefügten Flächennutzungsplan-Ausschnitt hervor. Der Flächenumfang und die Arten der Bodennutzung haben folgende Größenordnung:

<b>Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung</b>	<b>bisher</b>	<b>künftig</b>
„Wohnbaufläche“	0,7 ha	---
„Sonderbaufläche“	---	0,7 ha
<b>Gesamt</b>	<b>0,7 ha</b>	<b>0,7 ha</b>

## **Umweltbelange und Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2 a BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, in der auch artenschutzrechtliche Belange betrachtet wurden, sind in einem Umweltbericht dargelegt und bilden einen gesonderten Teil der Begründung.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sowie in § 14 f Abs. 3 UVPG sind Umweltprüfungen in zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen zu beschränken, die nicht bereits in vorher oder gleichzeitig durchgeführten Umweltprüfungen bearbeitet worden sind. In einem Bebauungsplanverfahren, das parallel zu einem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erfolgt, kann die Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch für das übergeordnete Planungsverfahren Verwendung finden ("Abschichtung"). In diesem Zusammenhang ist auf die Umweltprüfung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ zu verweisen. Eine gesonderte Artenschutzprüfung ist im Zuge der 250. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Als Ergebnis wird im o. a. Umweltbericht zusammengefasst, dass sich die umweltrelevanten Beeinträchtigungen für die betrachteten Schutzgüter und deren Wechselwirkungen auf wenige Aspekte beschränken. Für das Schutzgut Mensch und Gesundheit wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Als Ergebnis hieraus kann festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung von bestimmten Schallschutzmaßnahmen im Sondergebiet die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden. Für die übrigen Schutzgüter gemäß BauGB werden aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die im Umweltbericht beschriebenen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen erwartet, da es sich um eine bereits intensiv genutzte Fläche in einem innerstädtischen Bereich handelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können keine Eingriffe abgeleitet werden, die über das bereits planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehen.

## **Hinweise**

Die 250. Flächennutzungsplan-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan „Flächen“. Änderungen für übrige Teilpläne sowie des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

**STADT BIELEFELD**

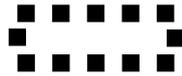
**250.  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

Sonderbaufläche großflächiger  
Einzelhandel Oldentruper Kreuz

PLANBLATT 1

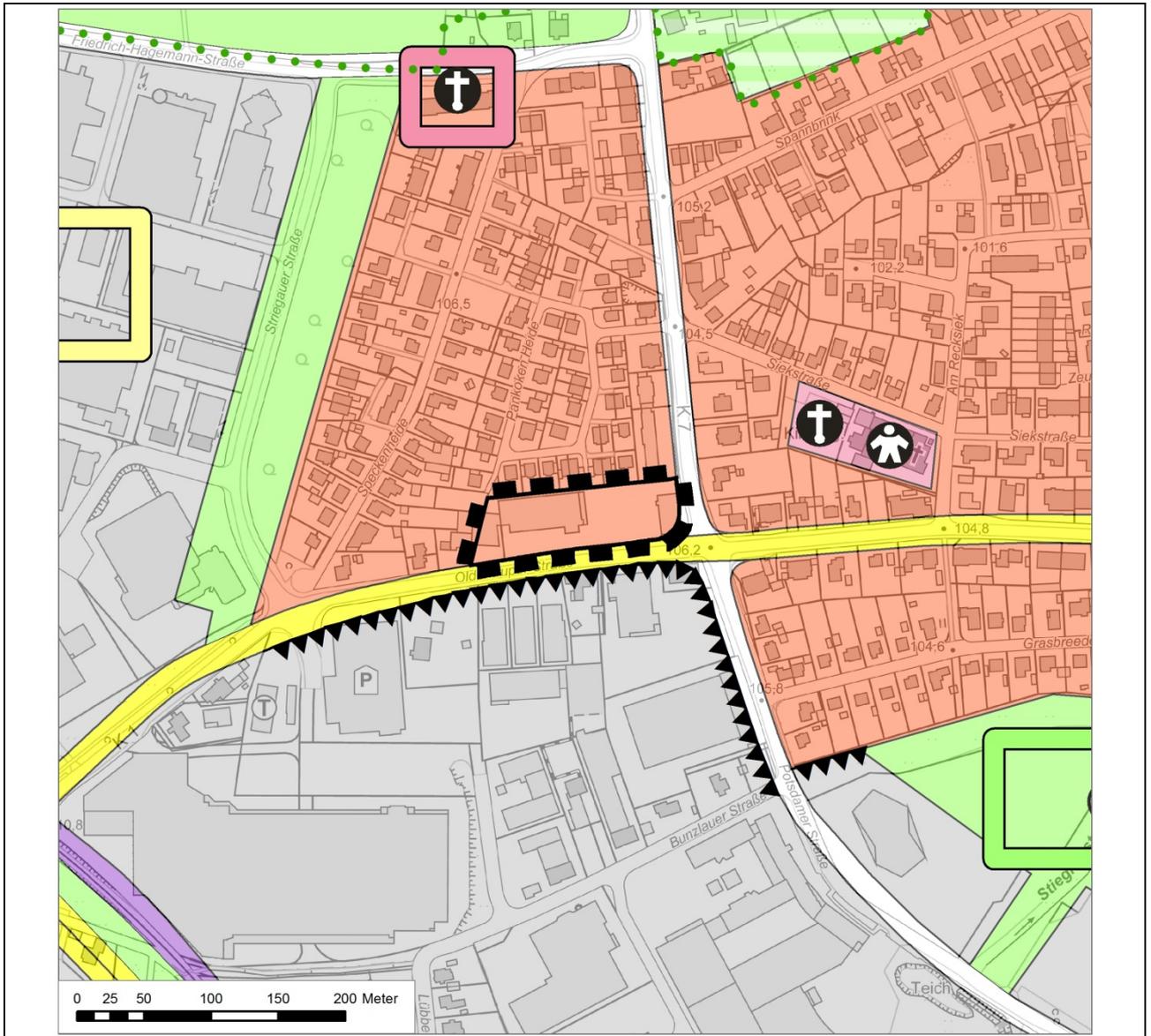
**WIRKSAME FASSUNG**

**TEILPLAN FLÄCHEN**



Geltungsbereich  
der 250. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



**STADT BIELEFELD**

**250.**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

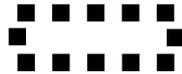
Sonderbaufläche großflächiger  
Einzelhandel Oldentruper Kreuz

PLANBLATT 2

**ÄNDERUNG**

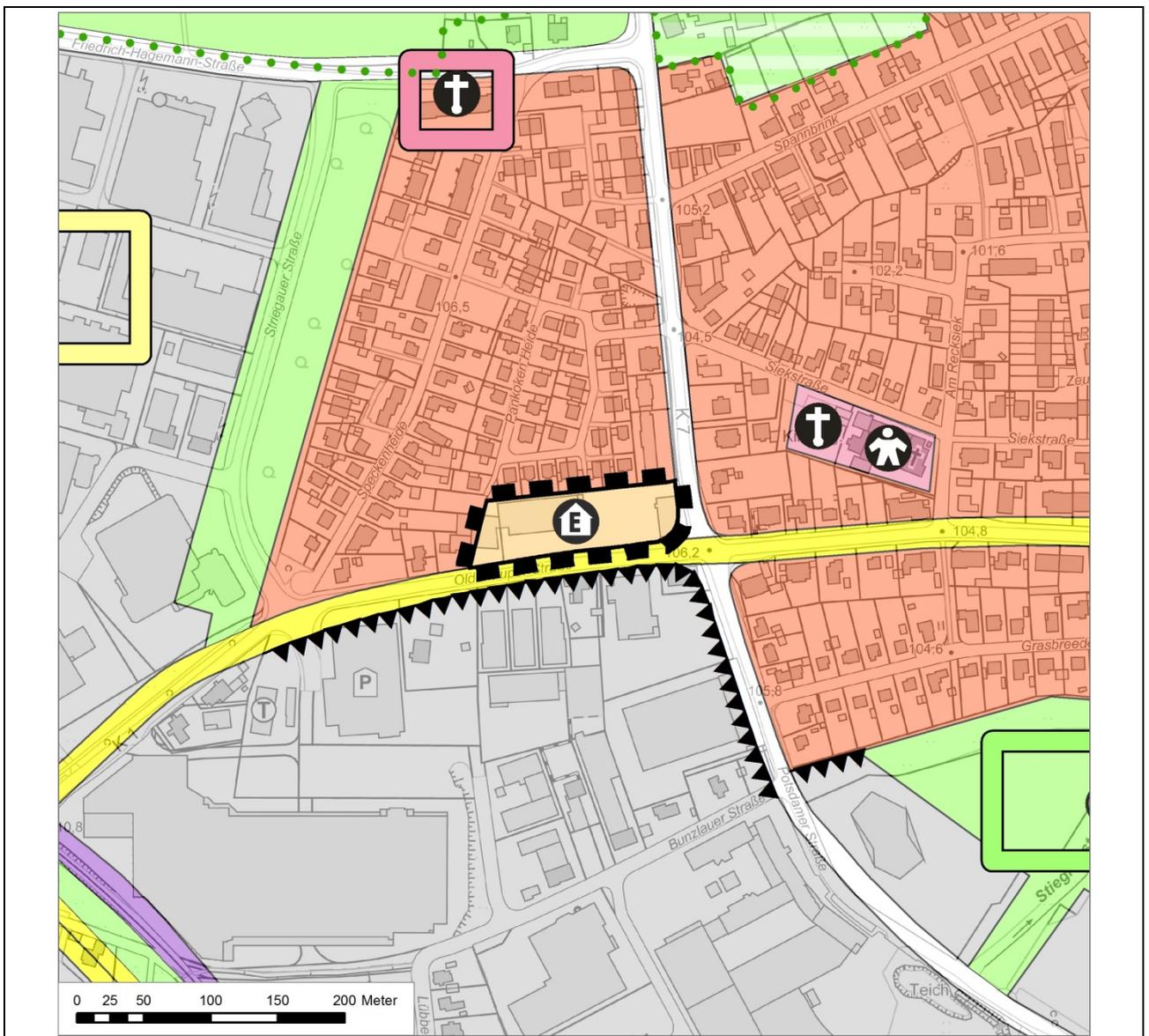
**TEILPLAN FLÄCHEN**

**Abschließender Beschluss**



Geltungsbereich  
der 250. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



**STADT BIELEFELD**

**250.**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

**PLANBLATT 3**

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**Darstellungen**

-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Sonderbauflächen
-  Gemeinbedarfsflächen
-  Flächen für Ver- bzw. Entsorgung
-  Straßennetz I. und II. Ordnung  
(überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)
-  Straßennetz III. Ordnung  
(für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs-  
und Sammelstraßen)
-  Trassenverlauf unbestimmt
-  Bahnanlage
-  Stadtbahn mit Station
-  Flächen für den ruhenden Verkehr
-  Grünflächen
-  Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche  
Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-  
Immissionsschutzgesetzes-Immissionsschutzfläche
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Flächen für Wald
-  Naturbestimmte Flächen
-  Wasserflächen
-  Fließgewässer
-  Bodenschätze
-  Flächen für Abgrabungen
-  Flächen für Aufschüttungen
-  Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von  
Eingriffen in Natur und Landschaft
-  Umgrenzung von Flächen für die  
Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz  
und die Regelung des Wasserabflusses
-  Einzleinrichtungen, deren Flächenbedarf für  
einen bestimmten Bereich festgestellt, deren  
genauer Standort innerhalb dieses Bereiches  
aber noch nicht bestimmt worden ist.  
Die Größe des Rechteckes entspricht dem  
festgestellten Flächenbedarf.

Abwägung  
hinsichtlich  
Nutzungs-  
beschränkung  
Immissionsschutz  
beachten

**Kennzeichnungen**

-  Umgrenzung von Flächen,  
unter denen der Bergbau umgeht
-  Umgrenzung der für bauliche Nutzungen  
vorgesehenen Flächen, deren Böden  
erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen  
belastet sind

**Zweckbestimmungen**

-  von Bodelschwinger'sche  
Stiftungen Bethel
-  Universität
-  Hochschuleinrichtung
-  Einrichtungen für gesundheitliche  
und Soziale Zwecke
-  Dienstleistungseinrichtung
-  Sonstiges Sondergebiet
-  Konzentrationszone  
Windenergie
-  Verkehrssicherheitszentrum
-  Wochenendausgangsbereich
-  Campingplatz
-  Messe, Ausstellung,  
Beherbergung
-  Wohnen in kulturlandschafts-  
prägender Hofanlage
-  Einkaufszentrum /  
großflächiger Einzelhandel
-  Großflächiger  
Lebensmitteleinzelhandel
-  Großflächiger Großhandel
-  Warenhaus
-  Möbelmarkt / Einrichtungshaus
-  Baumarkt
-  Gartencenter
-  Post
-  Verwaltung
-  Polizei
-  Feuerwehr
-  Krankenhaus
-  Kindergarten
-  Schule
-  Jugendeinrichtung
-  Fürsorgeeinrichtung
-  Alteneinrichtung
-  Kirchliche Einrichtung
-  Kulturelle Einrichtung
-  Sporthalle
-  Hallenbad
-  Freizeiteinrichtung
-  Forstamt
-  Freibad
-  Parkanlage
-  naturbelassenes Grün
-  Kleingärten
-  Friedhof
-  Golfplatz
-  Sportanlage
-  Landeplatz Windelsbleiche
-  Parkfläche
-  Müllbeseitigungsanlage  
(Rekultivierungsabsichten dargestellt,  
soweit die Fläche nicht ständig als  
Versorgungsfläche verbleibt)

**Nachrichtliche Übernahmen**

-  Sanierungsgebiet nach BauGB
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Naturpark
-  Überschwemmungsgebiet
-  Hochwasserabflussgrenze
-  Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)
-  Wasserschutzzone II, IIIA, IIIB

**Hinweise**

-  Geeignete Erholungsräume
-  Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung  
und Immissionsschutz beachten
-  Option Straßenverbindung