

## **237. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße/ Detmolder Straße“**

### **Zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) Baugesetzbuch zur Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden**

#### **1. Planungsziele**

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt im Bereich westlich der Oerlinghauser Straße und südlich der Detmolder Straße im Zentralen Versorgungsbereich Hillegossen im Stadtbezirk Stieghorst parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von zwei großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu schaffen.

Im Plangebiet befindet sich ein Lebensmittel-Discounter, der aufgrund seiner Größe und Ausstattung nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht. Neben der Notwendigkeit der Erneuerung des oben genannten Markts soll dieser Bereich mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters zudem als Verbundstandort weiterentwickelt werden. Das Plangebiet ist Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs Hillegossen. Die geplante Entwicklung an dieser Stelle entspricht somit der Zielsetzung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Sicherung und Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs. Die Flächennutzungsplanänderung entspricht damit den städtebaulichen Zielen der Stadt Bielefeld für diesen Standortbereich.

Da die geplante Verkaufsfläche den Schwellenwert zur Großflächigkeit überschreitet, soll die Fläche gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im o. a. Bebauungsplan insgesamt als Sondergebiet festgesetzt werden. Ferner wird dadurch eine sortiments- und verkaufsflächenbezogene Steuerung des Einzelhandelsstandorts vorgenommen.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet derzeit eine Gemischte Baufläche aus. Die angestrebte Nutzung ist nicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt. Mit der betreffenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll deshalb der Bereich des Vorhabens insgesamt als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße“ dargestellt werden.

#### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt sind. Im Rahmen der 237. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht zum o. a. Bebauungsplan als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung bzw. Artenschutzrechtlichen Betrachtung verwiesen (Abschichtung).

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass aus umweltfachlicher Sicht keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar geworden sind, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen. In der Summe können die mit der Bauleitplanung verbundenen

Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der im o. a. Bebauungsplan getroffenen Regelungen wirksam gemindert werden.

Die mit Blick auf die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung üblicherweise zu untersuchenden „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ sind im Zuge des im September 2009 durch den Rat der Stadt Bielefeld beschlossenen gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB erfolgt. Im Ergebnis ist die geplante Weiterentwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandorts als Sicherung und Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs zu sehen.

### **3. Berücksichtigung der 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 vom 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.

Im Ergebnis haben die eingegangenen Anregungen zu keinen Änderungen des Vorentwurfs zur 237. Flächennutzungsplanänderung geführt.

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. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB vom 06.05.2015 bis 17.06.2015 um Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen Anregungen haben zu keinen Änderungen des Entwurfs zur 237. Flächennutzungsplanänderung geführt.

#### **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 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 o. a. 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 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.