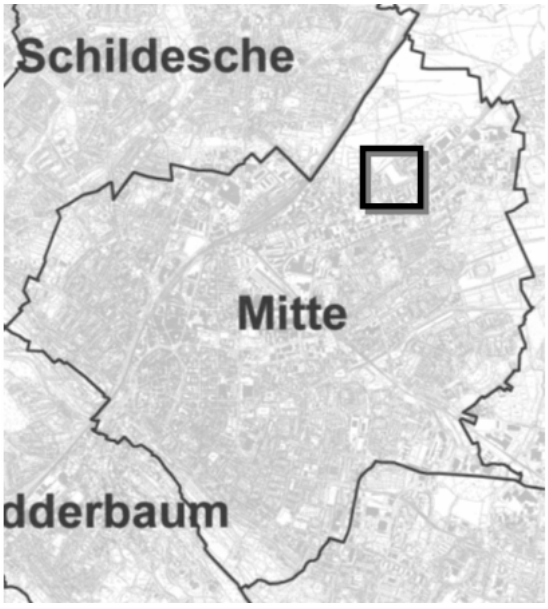
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

165. Flächennutzungsplan-Änderung

„Neuansiedlung eines Möbelmarktes an der Herforder Straße“

LAGE IM STADTGEBIET



LAGE IM STADTBEZIRK

Bauamt, 600.3

Begründung zur 165. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden (§ 8 (3) BauGB).

Auf Grund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen im Bereich Herforder Straße / Hellingstraße ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die die Neudarstellung von „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ zum Gegenstand hat.
Sie soll als 165. Änderung „Neuansiedlung eines Möbelmarktes an der Herforder Straße“ parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/87.00 „Möbelfachmärkte Herforder Straße / Hellingstraße“ durchgeführt werden.

1. Planungsanlass und Planungsziel

An der Herforder Straße ist die Neuansiedlung eines Möbelmarktes auf der Brache zwischen Hellingstraße und der Straße Jöllheide geplant. Die Reaktivierung dieser direkt an einer der Haupteinfallstraßen Bielefelds gelegenen Fläche ist zugleich städtisches Anliegen.

Die 165. Änderung des Flächennutzungsplanes soll zusammen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/87.00 „Möbelfachmärkte Herforder Straße / Hellingstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben schaffen.

Da die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gem. § 11 (3) BauNVO - außer in Kerngebieten - nur in einer für diesen Zweck im Flächennutzungsplan dargestellten „Sonderbaufläche“ möglich ist, soll die dafür vorgesehene Fläche im Bereich Herforder Straße / Hellingstraße statt als „Gewerbliche Baufläche“ zukünftig als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ dargestellt werden.

2. Siedlungsstrukturelle Einbindung und Lagegunst

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Bielefelder Kernstadt unmittelbar an der Herforder Straße als eine der Hauptverkehrsachsen (Straßennetz I. und II. Ordnung) der Stadt Bielefeld sowie auch unmittelbar an der Stadtbahnlinie 2 und weist damit eine hervorragende verkehrliche Lagegunst auf.

Im „Zentren- und Achsensystem“ des „Räumlichen Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Bielefeld“ ist die Herforder Straße zwischen der City und dem die Bielefelder Kernstadt umgebenden Grüngürtel als „Entwicklungsachse für tertiäre Nutzungen (Aktivitätsachse)“ dargestellt. Laut textlicher Erläuterung im „Konzept für die räumlich - funktionale Ordnung der Stadt Bielefeld – Zentren- und Achsenkonzept“ sollen Aktivitätsachsen u.a. der Ansiedlung von „Geschäften des nicht oder nur teilweise zentrumsrelevanten Einzelhandels, der in gewachsenen Zentren nicht zu integrieren ist, jedoch in Geschossbauten untergebracht werden kann“ dienen.
Die Ansiedlung eines Möbelmarktes als wichtige Einrichtung eines Oberzentrums auf der zur Zeit ungenutzten Fläche an der Herforder Straße entspricht daher grundsätzlich den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld.

3. Reale Flächennutzung und derzeitige Flächennutzungsplan-Darstellung

Die an der Nordseite der Herforder Straße im nordöstlichen Randbereich der Bielefelder Kernstadt gelegene, ehemals gewerblich genutzte Fläche liegt zurzeit brach.
Im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

4. Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

Art und Lage der vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderung gehen aus den beigefügten Flächennutzungsplan-Ausschnitten hervor. Der Flächenumfang hat folgende Größenordnung:

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	**bisher**	**künftig**
Gewerbliche Baufläche	2,9 ha	0,0 ha
Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Möbelmarkt	0,0 ha	2,9 ha
Gesamt	**2,9 ha**	**2,9 ha**

Der Geltungsbereich der 165. Flächennutzungsplan-Änderung wurde gegenüber dem Änderungsbeschluss geringfügig reduziert, da der als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellte Streifen nördlich des betroffenen Grundstückes bereits Gegenstand der 140. Änderung des Flächennutzungsplanes war und nach Wirksamwerden dieser Änderung als „Grünfläche“ dargestellt ist.

Für den geplanten Möbelmarkt ist eine Verkaufsfläche von maximal 15.000 m² vorgesehen. Davon entfallen insgesamt 2.650 m² auf Randsortimente. Von diesen 2.650 m² sollen entsprechend den Ergebnissen der landesplanerischen Abstimmung wiederum höchstens 2.300 m² Verkaufsfläche für die gemäß „Gutachten zur landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeit der geplanten Neuansiedlung eines Möbelfachmarktes der Firmengruppe porta-Möbel in der Stadt Bielefeld“ (Dr. Donato Acocella Stadt und Regionalentwicklung, Lörrach/Dortmund, Bericht Mai 2004) zentrenrelevanten Randsortimente inklusive des Sortiments „Leuchten“ in Anspruch genommen werden.
Die Festsetzung der abschließenden Sortimentierung innerhalb dieser Verkaufsflächen erfolgt im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens.

5. Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeit

Das Planvorhaben

- steht in Übereinstimmung mit der Einstufung der Stadt Bielefeld als „Oberzentrum“ im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung des Landes
- nutzt der Gesamtstadt als oberzentralem Einzelhandelsstandort
- liegt gemäß dem städtischen Zentren- und Achsenkonzept an einer „Entwicklungsachse für tertiäre Nutzungen (Aktivitätsachse)“, die u.a. der Ansiedlung von „Geschäften des nicht oder nur teilweise zentrumsrelevanten Einzelhandels, der in gewachsenen Zentren nicht zu integrieren ist, jedoch in Geschossbauten untergebracht werden kann“ dient, so dass es in die Stadtentwicklungsplanung der Stadt Bielefeld integriert ist (siehe auch „Siedlungsstrukturelle Einbindung und Lagegunst“)
- liegt an einem Haltepunkt des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs sowie innerhalb des Siedlungsschwerpunktes bzw. Siedlungsbereiches „Kernstadt Bielefeld“.

Die landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens wurde im Auftrag der Stadt Bielefeld durch das Gutachterbüro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach/Dortmund geprüft („Gutachten zur landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeit der geplanten Neuansiedlung eines Möbelfachmarktes der Firmengruppe porta-Möbel in der Stadt Bielefeld, Bericht Mai 2004“). Das Gutachten verfolgt methodisch einen sog. "worst-case" - Ansatz, der dem Vorhaben ungünstige Rahmendaten und Wirkeffekte unterstellt. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Einschätzungen und Ergebnissen:

Das Vorhaben wird im Hinblick auf die Nachbarkommunen weder städtebaulich noch landesplanerisch negative Wirkungen auslösen (S. 51 - 55). Ein spürbarer negativer Effekt in der Region ist nicht zu erwarten (S. 56).

Die im Rahmen des Planvorhabens vorgesehenen zentrenrelevanten Sortimente entsprechen für sich betrachtet der zentralörtlichen Gliederung des Landes (Einstufung der Stadt Bielefeld als Oberzentrum).

Im Hinblick auf die Bielefelder Stadtbezirke ist nicht mit negativen bzw. mit zu vernachlässigenden Auswirkungen zu rechnen (S. 48 – 51)

Das Planvorhaben ist mit seinen (unterstellten) Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung sowohl städtebaulich als auch landesplanerisch als verträglich einzustufen (S. 65).

In Folge der landesplanerischen Anfrage und der dazu eingegangenen Stellungnahmen hat ein Erörterungsgespräch mit der Stadt Bielefeld, betroffenen benachbarten Kommunen und Kreisen sowie Kammern und Verbänden bei der Bezirksregierung als Bezirksplanungsbehörde stattgefunden.
Die in diesem Gespräch erarbeitete Lösung akzeptiert die Überschreitung des Grenzwertes für den relativen Anteil der zentrumsrelevanten Sortimente an der vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche unter der Bedingung einer Reduzierung auf maximal 2300 m² Verkaufsfläche einschließlich des Sortimentes „Leuchten“.

Unter Einhaltung dieser Rahmenbedingung wurde seitens der Bezirksplanungsbehörde die Übereinstimmung der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erklärt.

6. Überprüfung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept Ostwestfalen-Lippe

Durch Unterzeichnung der „Interkommunale(n) Vereinbarung zwischen den Städten und Gemeinden in Ostwestfalen-Lippe durch freiwillige Ratsbeschlüsse“ am 4. Dezember 2003 ist die Stadt Bielefeld dem Regionalen Einzelhandelskonzept für Ostwestfalen-Lippe beigetreten.

Das Konzept enthält u.a. Kriterien zur Prüfung der Verträglichkeit von beabsichtigten Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Möbeleinzelhandels (Möbelmärkte) sowie ein Prüfschema zur Feststellung des regionalen Konsenses bei einem Ansiedlungsvorhaben.

Nach diesem „Prüfschema für Möbelmärkte“ ist ein regionaler Konsens bei Einhaltung folgender Prüfkriterien gegeben:

- Der auf der Basis einer fundierten Marktanalyse ermittelte voraussichtliche Umsatzanteil mit auswärtigen Kunden d.h. von Kunden, die nicht aus der Standortgemeinde kommen, soll maximal 50% betragen.
- Mit Blick auf die heute üblichen Betriebsgrößen und die hohe Zentrenrelevanz branchenüblicher Randsortimente des Möbeleinzelhandels wird zur Sicherstellung der Zentrenverträglichkeit der Großbetriebe vorgeschlagen, den Verkaufsflächenanteil der zentrenrelevanten Randsortimente entsprechend der Regelung im Einzelhandelserlass NRW auf maximal 10% der geplanten Gesamtverkaufsfläche bzw. auf 2.500 m² Verkaufsfläche zu begrenzen, wenn der Betrieb außerhalb der City oder spezifischer Anbindungsdistanzen geplant ist.
- Die Oberzentren Bielefeld und Paderborn, die auf Grund ihrer zentralörtlichen Einstufung und ihres Bevölkerungspotenzials in der Lage wären, über den bereits heute ausgeprägten Besatz hinaus eine deutliche Ausweitung ihrer Möbelverkaufsflächen an geeigneten Standorten zu realisieren, werden aufgefordert, nur noch maßvolle Ausweitungen der Verkaufsflächen im eigenen Gemarkungsgebiet zuzulassen und auf diese Weise den Mittelzentren ein Marktpotenzial für die Erfüllung ihrer Versorgungsfunktionen zu belassen (freiwillige Selbstbeschränkung der Oberzentren).

Mit dem o.g. Gutachten von Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach/Dortmund, liegt dem Vorhaben eine fundierte Marktanalyse zugrunde. Hinsichtlich des Prüfschemas ergibt sich folgendes Prüfergebnis (S. 64):

- Der Umsatzanteil für das Planvorhaben durch auswärtige Kunden wird zwischen 41% in einer unteren und 48% in einer oberen Variante betragen. Damit wird der Grenzwert von 50% nicht überschritten, so dass dieses Prüfkriterium erfüllt wird.
- Der absolute Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente liegt unter 2500 m² Verkaufsfläche, so dass dieses Prüfkriterium erfüllt wird; der relative Anteil liegt bei dem raumverträglichen Flächenprogramm über der abstrakten Grenze von 10% .

- Die Stadt Bielefeld hatte bereits zu einem früheren Zeitpunkt mit dem Vorhabenträger Einigung erzielt, abweichend von ersten Projektierungen die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens auf 15.000 m² zu reduzieren. Die Umsatzerwartung des nunmehr angestrebten Planvorhabens für das Möbelkernsortiment entspricht einem Anteil von 16% der in Bielefeld verfügbaren Kaufkraft für das Kernsortiment, was als Hinweis für eine maßvolle Ausweitung der Verkaufsflächen im Versorgungsbereich angesehen werden kann.

7. Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ist für die Belange des Umweltschutzes sowohl im Rahmen des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens als auch des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen sind.

Da der räumliche Geltungsbereich der 165. Flächennutzungsplan-Änderung mit dem des neu aufzustellenden Bebauungsplanes weitestgehend deckungsgleich ist, wird jedoch entsprechend der Abschichtungsregelung (§ 2 (4) BauGB) auf den Umweltbericht zu dem in diesem Zusammenhang stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/87.00 „Möbelfachmärkte Herforder Straße / Hellingstraße“ als Ergebnis einer detaillierten Umweltprüfung verwiesen.

8. Hinweise

Die 165. Flächennutzungsplan-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan Flächen.
Änderungen des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

165.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

„Neuansiedlung eines Möbelfachmarktes an der Herforder Straße"

PLANBLATT 1

WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

Geltungsbereich
der 165. FNP-Änderung

Legende siehe Planblatt 3

STADT BIELEFELD

165.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

„Neuansiedlung eines Möbelfachmarktes an der Herforder Straße"

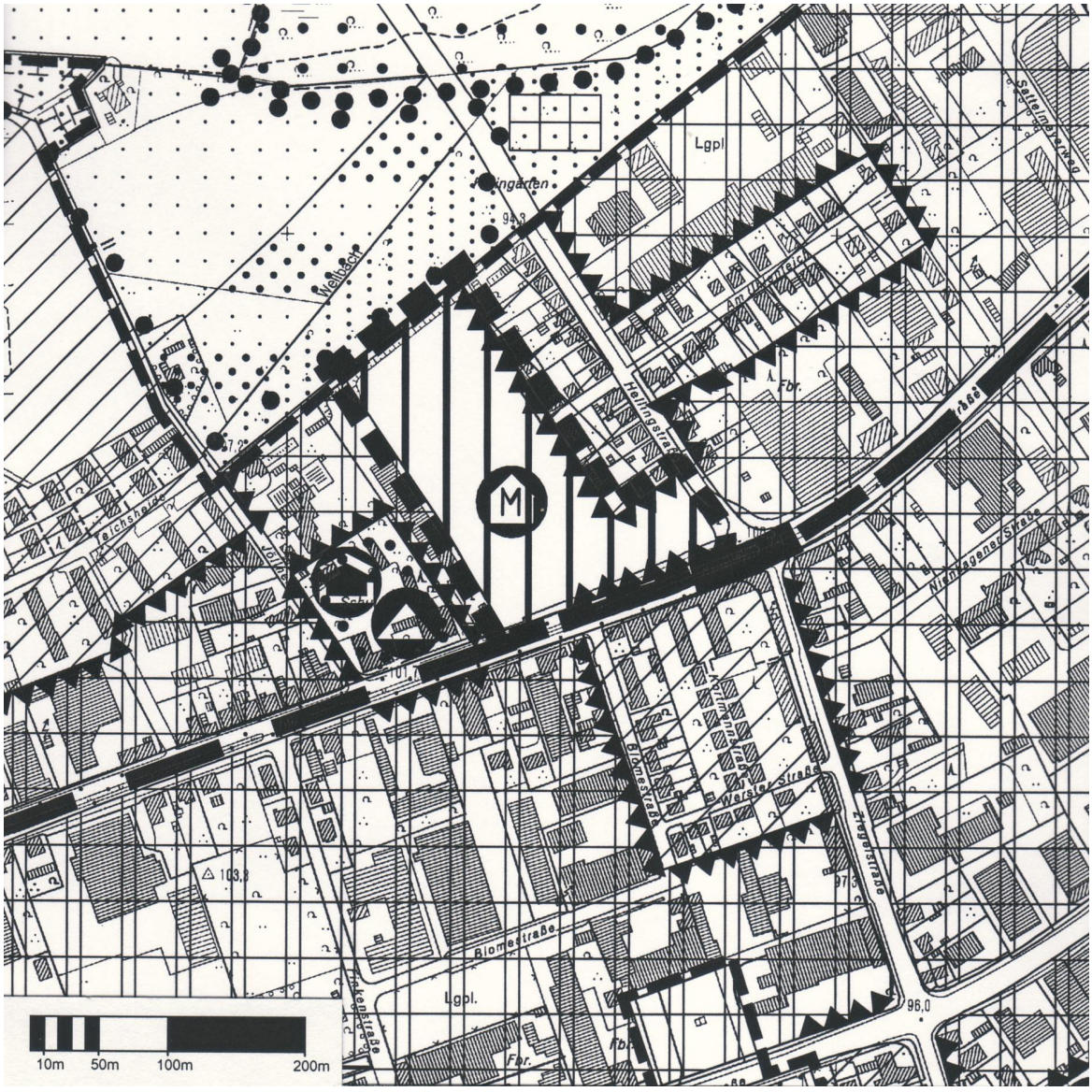
PLANBLATT 2

ÄNDERUNG

Teilplan Flächen

Geltungsbereich
der 165. FNP-Änderung

Legende siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

165.
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

PLANBLATT 3

LEGENDE

Auswahl für die 165. Änderung

Flächen

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Gemeinbedarfsfläche
- Sonderbaufläche
- Fläche für Versorgungseinrichtung
- Strassennetz I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstrassen)
- Strassennetz III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstrassen)
- Stadtbahn mit Station
- Grünfläche
- Forstwirtschaftliche Fläche/Fläche für Wald
- Landwirtschaftliche Fläche

Planzeichen

- Kindergarten
- Schule
- Möbelmarkt
- Sporthalle
- Sportanlage
- Kleingärten

Nachrichtliche Übernahmen

- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet

Hinweise

- Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
- Geeignete Erholungsräume