

Anlage

B	Bebauungsplan Nr. I / S 52 „Nahversorgungsstandort Windflöte“ <ul style="list-style-type: none">• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung Aufstellungsbeschluss
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Senne

Neuaufstellung

Bebauungsplan Nr. I / S 52
„Nahversorgungsstandort Windflöte“

**Allgemeine Ziele und Zwecke sowie
wesentliche Auswirkungen der Planung**

Aufstellungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2	Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	4
5	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	5
6	Situationsbeschreibung	
6.1	Bestehendes Planungsrecht	6
7	Belange der Wirtschaft und des Städtebaus	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.1.1	Allgemeines Wohngebiet	8
7.1.2	Sonstiges Sondergebiet	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	10
7.2.1	Allgemeines Wohngebiet	10
7.2.2	Sonstiges Sondergebiet	10
7.3	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	10
7.4	Denkmalschutz	11
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
8	Verkehrliche Erschließung	11
8.1	Verkehrsflächen / Stellplätze	11
8.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	11
9	Ver- und Entsorgung	12
9.1	Trinkwasser / Löschwasser	12
9.2	Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung	12
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	12
9.4	Abfallbeseitigung	12
10	Immissionen / Emissionen	12
11	Altablagerungen und Bodenschutz	13
12	Grünordnung / Grünflächen	13
13	Umweltprüfung/Umweltbelange	14
14	Kosten	14

Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung zur Neuauflage des Bebauungsplanes I / S 52 „Nahversorgungsstandort Windflöte“

Stadtbezirk: Senne (Windflöte)
Plangebiet: Östlich der Friedrichsdorfer Straße (L 934) / nördlich der Lippstädter Straße, An der Windflöte

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I / S 52 „Nahversorgungsstandort Windflöte“ liegt innerhalb der Gemarkung Senne, Flur 17, und wird begrenzt

im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 743,
im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 743 und 672,
im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 672, 189 und 457,
im Westen: durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 458, 459 und 460 und durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 461, 459, 742 und 743.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von rd. 1,6 ha wird im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. I / S 52 „Nahversorgungsstandort Windflöte“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. I / S 52 „Nahversorgungsstandort Windflöte“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m²:
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mithin ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gem. Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können im beschleunigten Verfahren erfolgen. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB können auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel erfolgen.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – TA Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet und sein Umfeld als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Gemäß § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) dürfen Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Gemäß Ziffer 2.8 des Einzelhandelserlasses NRW können großflächige Lebensmittelsupermärkte ohne Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen bzw. Kern- und Sondergebieten als Nahversorger zulässig sein. Eine bauleitplanerische Sondergebietsdarstellung- bzw. -festsetzung zur detaillierten Steuerung des Einzelhandels kann auch bei atypischen großflächigen Nahversorgungsbetrieben zweckmäßig sein, obwohl sie gem. § 11 Abs. 3 BauNVO keiner Sondergebietsfestsetzung bedürfen.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB wird eine Anfrage gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde gestellt werden.

4 Flächennutzungsplan

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist für das Gebiet des Lebensmittelmarktes / der potenziellen Dienstleistungseinrichtungen die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ beabsichtigt, während im Flächennutzungsplan an dieser Stelle eine Wohnbaufläche dargestellt ist. Der Bebauungsplan ist somit in seinem nördlichen Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13 a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans gegeben. Ziel der Anpassung des Flächennutzungsplans soll die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ sein.

5 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Der Ortsteil Windflöte weist zurzeit einen geringen Einzelhandelsbesatz aus kleinteiligen Betrieben mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 640 m² auf. Gemäß Analyse der quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen im Einzugsbereich des Vorhabens deutet die Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner sowie die Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Stadtbezirk Senne sowie insbesondere im Stadtteil Windflöte auf ein quantitatives Versorgungsdefizit in der Grundversorgung hin. Darüber hinaus ist auch eine räumliche Angebotslücke für den Stadtteil Windflöte zu konstatieren.

Um eine Nahversorgung für den Wohnstandort Windflöte dauerhaft sicherzustellen, ist beabsichtigt, innerhalb einer Teilfläche östlich der Friedrichsdorfer Straße / nördlich der Lippstädter Straße einen Nahversorgungsstandort zu etablieren.

Dabei ist festzuhalten, dass unter wohnungsnaher Grundversorgung beziehungsweise Nahversorgung in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden wird, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden. Es handelt sich aus einzelhandelsrelevanter Sicht in erster Linie um die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln. Ergänzt wird diese Hauptbranche häufig durch kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote.

Zudem ist die Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße „An der Windflöte“ mit einem dreigeschossigen Gebäude vorgesehen.

Das vorhandene Gebäude an der Friedrichsdorfer Straße im Westen des Plangebietes kann in seinem Bestand erhalten werden oder auf der Grundlage des Bebauungsplanes ebenfalls einer Dienstleistungsnutzung zugeführt werden.

Im Ergebnis (Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Bielefeld-Senne Windflöte, Junker + Kruse, Dortmund, Juni 2009) weist das Vorhaben mit den zwei untersuchten Varianten laut Gutachten zwar eine atypische Fallgestaltung auf, so dass die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht erforderlich wäre. Dennoch wird empfohlen, die Sortimente des Vorhabens in der Bauleitplanung festzuschreiben.

Eine Festsetzung als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO scheidet hier aufgrund der nicht beabsichtigten Entwicklung von Kerngebietsfläche in dem Bereich aus. Daher ist vorgesehen, das Vorhaben als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzuschreiben. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes werden die zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente beschränkt und zudem eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen vorgenommen.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet für die Errichtung eines Nahversorgungsstandortes befindet sich im Stadtbezirk Bielefeld-Senne im Ortsteil Windflöte an der Lippstädter Straße im Einmündungsbereich der Friedrichsdorfer Straße, die eine Verbindungsachse zwischen dem Gütersloher Stadtteil Friedrichsdorf im Südwesten und den sich nördlich anschließenden Siedlungsbereichen im Stadtbezirk Senne darstellt.

Das Plangebiet ist überwiegend durch Garten- und Grünfläche mit zum Teil altem Baumbestand gekennzeichnet. Die Garten- und Grünfläche gehört zu einem Wohnbaugrundstück, dessen Wohngebäude an der Friedrichsdorfer Straße liegen. Im Einmündungsbereich der Lippstädter Straße in die Friedrichsdorfer Straße befindet sich eine hochstämmige Baumgruppe, die mit der südlich der Lippstädter Straße gelegenen baumbestandenen Fläche hier den Eingangsbereich zur Siedlung Windflöte markiert. Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung besteht aus einem zweigeschossigen Gebäude mit einem steilen Satteldach, welches die Charakteristik einer Dreigeschossigkeit vermittelt und als Hauptgebäude anzusehen ist. Südlich dieses Hauses befindet sich ein eingeschossiges Neben-Wohngebäude.

Zwischen der Baumgruppe und den Wohngebäuden liegt eine ehemalige Wegeparzelle, die früher die Einmündung der Lippstädter Straße in die Friedrichsdorfer Straße darstellte.

Im Süden des Plangebietes liegt an der Straße „An der Windflöte“ die Brachfläche einer ehemaligen Tankstelle. Die Räume der Tankstelle sowie die umgebenden Stellplatzfläche und Garagen sind zwischenzeitlich durch eine Automobilverkaufsstelle genutzt gewesen und liegen heute brach.

Östlich dieser Nutzung schließt dreigeschossiger Geschosswohnungsbau an, bevor außerhalb des Plangebietes die Parzelle der Grundschule Windflöte angrenzt.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Wechsel von mehrgeschossigen Wohngebäuden und kleinteiliger Einzel- und Doppelhausbebauung.

Nördlich bzw. nordöstlich des Plangebietes grenzt Wohnbebauung in offener ein- bis zweigeschossiger Bauweise an. Im Norden des Plangebietes verläuft eine 110-kV-Freileitung der Stadtwerke Bielefeld GmbH.

Westlich des Plangebietes / der Friedrichsdorfer Straße liegen Wald und landwirtschaftliche Nutzflächen.

6.1 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/S 10a „Sandbrink“ aus dem Jahre 1964 (20.05.1964). Endlang der Friedrichsdorfer Straße sind große Teilflächen ohne Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes als private Grünfläche, die daran anschließenden Flächen sind bis zum Schulgrundstück als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Die geplanten Nutzungen widersprechen den Festsetzungen. Durch die Neuaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das neue Konzept an diesem Standort geschaffen werden.

7 Belange der Wirtschaft und des Städtebaus

Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels nach Einzelhandelserlass NRW und § 11 (3) BauNVO

Bezüglich der im Einzelhandelserlass NRW beispielhaft genannten Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe ergeht im Zusammenhang mit § 11 (3) Satz 2 BauNVO folgende Beurteilung für das geplante Sondergebiets-Vorhaben mit Einzelhandels-Verkaufsflächen:

a) Schädliche Umwelteinwirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Mit dem Vorhaben (Sonstiges Sondergebiet) sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Umfeld verbunden.

b) Verkehr

Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist für die Bewohner von Windflöte zurzeit gegeben. Ein Teil des Wohnsiedlungsbereiches liegt außerhalb des 600 m-Radius, der als Bewertungsmaßstab für die fußläufige Erreichbarkeit herangezogen werden kann. Die Erreichbarkeit für Kraftfahrzeuge ist über die Friedrichsdorfer Straße gegeben. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs. Insgesamt stellen sich die betrieblichen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen vorteilhaft dar. Sowohl die Erreichbarkeit als auch Andienungssituation sind - für die Schaffung eines Nahversorgungsstandortes - als gut einzustufen.

Die Tragfähigkeit der äußeren Erschließung ist mit der Friedrichsdorfer Straße (L 934) als überörtlicher Straße ausreichend sichergestellt. Generell erlaubt das umgebende Verkehrsnetz den Anschluss des Vorhabens.

c) Infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Die Verträglichkeit beider Einzelhandels-Varianten wurde insbesondere hinsichtlich

- der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens (bedingt durch Umsatzumverteilungen im relevanten Einzugsbereich),
- sich daraus ergebender städtebaulicher Auswirkungen auf im relevanten Einzugsbereich liegende Nahversorgungsstrukturen und insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche i.S.v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB, § 11 (3) BauNVO und § 24a LEPro NRW sowie
- der Aussagen des im Entwurf befindlichen gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld

bewertet (Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Bielefeld-Senne Windflöte, Junker + Kruse, Dortmund, Juni 2009). Im Ergebnis ist die städtebauliche Verträglichkeit der beiden Varianten gegeben und das Vorhaben mit der zukünftigen Zentrenstruktur der Stadt Bielefeld (laut gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes) vereinbar.

Die Wirkungsanalyse kommt zu folgender Bewertung:

- Die Ansiedlung eines Lebensvollsortimenters bzw. alternativ eines Lebensmitteldiscounters (auch mit ergänzenden, kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Angeboten) am Standort Lippstädter Straße kann zu einer Verbesserung der Nahversorgung im Ortsteil Windflöte beitragen und ist (bei entsprechender Dimensionierung) mit der künftigen Zentrenstruktur (gemäß gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes) der Stadt Bielefeld vereinbar.
- Das untersuchte Vorhaben liegt im Rahmen seines Kernangebotes (Nahrungs- und Genussmittel) unter Berücksichtigung fallspezifischer Flächenproduktivitäten leicht über dem Richtwert von 35 % Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet. Es dient unter Berücksichtigung der „besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen“ (Einzelhandelserlass NRW, 2.8) vorrangig der Nahversorgung, zielt darüber hinaus z.T. aber auch auf eine Kaufkraftabschöpfung außerhalb des fußläufigen Nahbereiches ab.
- Aufgrund der festgestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf das Nahversorgungsstandort in Gütersloh-Friedrichsdorf wird eine deutliche Verschärfung des Wettbewerbes stattfinden.
- Eine Begrenzung der Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters auf max. 1.200 m² (inkl. Getränkemarkt) bzw. alternativ des Lebensmitteldiscounters auf max. 800 m² Verkaufsfläche sowie eines Getränkemarktes auf max. 300 m² Verkaufsfläche sollte daher insbesondere im Hinblick auf die Wettbewerbssituation zu den zentralen Versorgungsbereichen Gütersloh-Friedrichsdorf und Senne, Windelsbleicher Straße vorgenommen werden.
- Es handelt sich um eine atypische Fallgestaltung. Dennoch ist es aus den o. g. Gründen sinnvoll, die Sortimente im Rahmen der Bauleitplanung bzw. Baugenehmigung festzuschreiben.
- Ein Drogeriemarkt in Standortgemeinschaft mit dem Lebensmittelvollsortimeter bzw. alternativ mit dem Lebensmitteldiscounter sollte eine Gesamtverkaufsfläche von 250 m² nicht überschreiten. Eine Bündelung des nahversorgungsrelevanten Angebotes an diesem Standort wäre wünschenswert. In diesem Zusammenhang ist eine Verlagerung des bestehenden Drogeriemarktes in Windflöte an den Standort Lippstädter Straße denkbar.

d) Orts- / Landschaftsbild und Naturhaushalt

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Landschafts- und Naturhaushalt sind nicht gegeben. Der Standort ist durch die umliegende Bebauung bzw. die umgebenden Verkehrswege in den Siedlungszusammenhang eingebunden.

Städtebauliches Konzept

Im Norden des Plangebietes ist der eingeschossige 8,0 m hohe Lebensmittelmarkt vorgesehen. An diesen schließt sich südlich die notwendige Stellplatzanlage an, welche im Süden durch ein zweigeschossiges, ggf. mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss versehenes Gebäude für Dienstleistungsnutzungen flankiert werden soll.

Südlich dieses Ensembles ist die Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße „An der Windflöte“ mit einem maximal dreigeschossigen Gebäude vorgesehen, welches mit dem vorhandenen östlich gelegenen dreigeschossigen Wohngebäude einen Innenhof bilden kann.

Das vorhandene Gebäude an der Friedrichsdorfer Straße im Westen des Plangebietes kann in seinem Bestand erhalten werden oder auf der Grundlage des Bebauungsplanes ebenfalls einer Dienstleistungsnutzung zugeführt werden. Eine über den heutigen Bestand hinausgehende Wohnnutzung scheidet aufgrund des Immissionsschutzkonfliktes durch die Nähe zu der Landesstraße aus. Die im Einmündungsbereich der Lippstädter Straße in die Friedrichsdorfer Straße vorhandene Baumgruppe soll erhalten werden.

Im Westen entlang der Friedrichsdorfer Straße soll eine Baumreihe gepflanzt werden und im Norden und Osten soll mit einer Begrünung das Grundstück eingefriedet werden.

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzeptes sowie des Anlasses und der Ziele zur Aufstellung des Nr. 1 / S 52 „Nahversorgungsstandort Windflöte“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielen werden

- Sonstiges Sondergebiet i (§ 11 BauNVO) im Norden und Westen des Plangebietes
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) im Süden des Plangebietes,
- festgesetzt.

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Allgemein zulässig sind neben

- Wohngebäuden gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO auch
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,

Die allgemein nach BauNVO zulässigen Nutzungen wie

- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO sowie die ausnahmsweise nach BauNVO zulässigen Nutzungen wie
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,

- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO werden ausgeschlossen, um der Wohnfunktion bzw. sozialinfrastrukturellen Wohnfolgeeinrichtungen hier einen Vorrang einzuräumen.

7.1.2 Sonstiges Sondergebiet

Es ergeben sich drei Teilbereiche innerhalb des Sondergebietes:

Sondergebiet 1 im Norden: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter + Getränkemarkt

Sondergebiet 2 im Süden: Drogeriefachmarkt - Dienstleistung - Gastronomie

Sondergebiet 3 im Westen: Dienstleistung - Gastronomie - (vorhandene Wohnnutzung im Bestand)

Sondergebiet 1

Zweckbestimmung: Lebensmittelvollsortimenter / Lebensmitteldiscounter

Darin ist ausschließlich zulässig:

- Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² (inkl. eines Getränkemarktes mit 300 m² Verkaufsfläche) inklusive Vorkassenzone / Windfang mit Einzelhandel und Dienstleistungen wie Bäcker, Metzger, Blumenverkauf, Schlüsseldienst, Imbiss, Reinigung et. al.

Alternativ

- Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² sowie ein selbständiger Getränkemarkt mit max. 300 m² Verkaufsfläche jeweils inklusive Vorkassenzone / Windfang mit Einzelhandel und Dienstleistungen wie Bäcker, Metzger, Blumenverkauf, Schlüsseldienst, Imbiss, Reinigung et. al.,

Der Verkauf von Waren als Aktionsware bzw. als Randsortiment ist auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Sondergebiet 2

Zweckbestimmung: Drogeriefachmarkt - Dienstleistung - Gastronomie

Darin ist ausschließlich zulässig:

- Dienstleistungs-, Praxis- und Büronutzung,
- ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 250 m²,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- betriebsgebundenes Wohnen (Hausmeisterwohnung als Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen)

Sondergebiet 3

Zweckbestimmung: Dienstleistung - Gastronomie

Darin ist ausschließlich zulässig:

- Dienstleistungs-, Praxis- und Büronutzung,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- betriebsgebundenes Wohnen (Hausmeisterwohnung als Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen),
- Wohngebäude auf der Grundlage des § 1 (10) BauNVO.

Auf der Grundlage des planerischen Zieles, der Entwicklung eines Sondergebietes, wird mit einer Fremdkörperfestsetzung für die Wohnbebauung / das „betriebsungebundene“ Wohnen gem. § 1 (10) BauNVO gearbeitet. Damit wird die „betriebsungebundene“ Wohnnutzung in dem Teil des Plangebietes abgesichert, obwohl sie dem Nutzungskatalog eines Sondergebietes entgegensteht. Wenn die vorhandene Wohnbebauung in dem Bebauungsplan als Sondergebiet überplant wird, bedeutet das für die Wohngrundstücke nur noch einen Immissions-Schutzanspruch entsprechend

eines Sonder- / Gewerbegebietes. Das führt aber zu einem Konflikt, da dieses eine Schlechterstellung der vorhandenen Wohnnutzung gegenüber ihrer heutigen Beurteilung bedeutet. Die Konfliktlösung kann am Ende nur so aussehen, dass das Wohnen für das Sondergebiet weicht. Solange bis diese Konfliktlösung nicht eintritt, wird auf der Grundlage der Fremdkörperfestsetzung gearbeitet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

7.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl - GRZ), wird in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Dabei ist eine maximal 40 %-ige Bebauung eines Grundstückes möglich und zusätzlich können 20 % des Grundstückes mit Stellplätzen, Nebenanlagen etc. bebaut werden.

Mit der Festsetzung wird der zulässigen Obergrenze der BauNVO entsprochen und eine Ausnutzung der potenziellen Baugrundstücke angestrebt, wie sie auch in den umliegenden wohngenutzten Bereichen festzustellen ist. Zudem soll mit der maximalen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke dem Aspekt der Nachverdichtung im Rahmen dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung entsprochen werden.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Bei der festgesetzten Geschossigkeit von drei Vollgeschossen als Höchstmaß wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit einem Höchstmaß von 0,8 festgesetzt.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

7.2.2 Sonstiges Sondergebiet

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl - GRZ) wird in dem Sondergebiet entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Als maximal zulässige Geschossflächenzahl wird im Verhältnis der Baugrundstücke zu der geplanten Geschossigkeit festgesetzt:

Gebiet	Geschossigkeit	Geschossflächenzahl
Sondergebiet 1	Eingeschossig	0,4
Sondergebiet 2	Maximal dreigeschossig	0,8
Sondergebiet 3	Maximal dreigeschossig	1,2

Für das Sondergebiet 1 wird insgesamt eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen über 50 m zulässig sind.

Für die Sondergebiete 2 und 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

7.3 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend der Planungsinhalte wie folgt festgesetzt.

Sondergebiet 1: maximale Gebäudehöhe 8,00 m,
 Sondergebiet 2 und 3 sowie Allgemeines Wohngebiet: maximale Gebäudehöhe 10,50 m.

7.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebietes werden Geh-, Fahr- und leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie zugunsten Dritter / Anlieger festgesetzt. Zudem ist im Norden des Plangebietes ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld bezüglich der 110-kV-Freileitung zu berücksichtigen.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Verkehrsflächen / Stellplätze

Innerhalb des Plangebietes werden keine Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über einen Anschluss an die Lippstädter Straße im Südwesten des Plangebietes. Über die Einrichtung einer Wendeanlage in dem Plangebiet ist sichergestellt, dass der notwendige Anlieferverkehr für den Lebensmittelmarkt auch über diesen Anschluss das Gebiet wieder verlassen kann.

Die heute bestehende Zufahrt für die Liegenschaft an der Friedrichsdorfer Straße hat Bestandschutz für die dort heute ausgeübte Nutzung. Bei einer Nutzungsänderung bildet dann die neu zu schaffende Zu- und Abfahrt die Erschließung.

Innerhalb des Sondergebietes werden Flächen festgesetzt, die ausschließlich der Anlage von offenen Stellplätzen dienen sollen. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes ergibt sich gemäß den Richtzahlen zum Stellplatznachweis laut Anlage zur VV der BauO NRW ein Bedarf von rd. 90 Stellplätzen (Einzelhandel, Dienstleistungen etc.). Gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept für Ostwestfalen-Lippe soll die Zahl der dem Betrieb zuzuordnenden PKW-Stellplätze maximal 1 Stellplatz pro 15 m² Verkaufsfläche betragen. Das entspricht einer umgerechneten Stellplatzanzahl für die Vorhaben von 90 bzw. 97 (je nach Variante). Bei Überschreiten der Relation „max. 1 Stellplatz pro 15 m² Verkaufsfläche“ gilt ein Planvorhaben im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels laut Regionalem Einzelhandelskonzept auf Grund der Höhe des zu erwartenden Anteils auswärtiger Kunden nicht mehr als Nahversorger sondern als „überörtliche bedeutsam“.

Der durch die geplanten Vorhaben entstehende Bedarf an Stellplätzen soll innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche des Sonstigen Sondergebietes gedeckt werden.

Für die geplante Wohnbebauung im Süden des Plangebietes ist eine separate Stellplatzfläche mit eigener Zu- und Abfahrt vorgesehen.

8.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch den Busverkehr und die Haltestelle in der Friedrichsdorfer Straße und der Lippstädter Straße mit der Haltestelle Vormbrock an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Belange des ÖPNV sind durch die Planung nicht betroffen.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Versorgung mit Löschwasser kann nach heutigem Kenntnisstand über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden.

Durch die Änderungsplanung ergibt sich nach heutigem Kenntnisstand kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten (Wassermenge von 96 cbm/h für mindestens 2 Stunden).

9.2 Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene öffentliche Entsorgungsnetz.

Die Entwässerung der künftigen Baugrundstücke soll über das vorhandene Kanalnetz mit Anschluss an die Kanalisation in der Lippstädter Straße (Schmutzwasser) bzw. Friedrichsdorfer Straße (Regenwasser) erfolgen.

Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Kapazitäten der Entwässerungsleitungen und Anlagen. Die Abflussmenge des Oberflächenwassers zum öffentlichen Kanal ist auf den natürlichen Abfluss des Planbereiches / Grundstückes zu reduzieren (10 l / s / ha). Das Oberflächenwasser ist somit in dem Plangebiet ggf. zurückzuhalten und dosiert ins öffentliche Netz abzuleiten.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet / der Änderungsbereich bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann mit Elektrizität versorgt werden.

Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

Der im Plangebiet im Einmündungsbereich der Lippstädter Straße in die Friedrichsdorfer Straße bei der Baumgruppe befindliche Kabelverteilerschrank kann erhalten bleiben. Die im Süden des Plangebietes im Zusammenhang mit der Garagenzeile errichtete Trafostation muss verlegt werden. Dieses ist im weiteren Planverfahren mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

9.4 Abfallbeseitigung

Die das Plangebiet umgebenden Verkehrsflächen erlauben, das Plangebiet zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

Für den Bereich erfolgt die Abfallsammlung für das Sondergebiet am Vorhabenort im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements mit dem Anschluss an die städtische Müllabfuhr.

10 Immissionen / Emissionen

Bei dem geplanten Vorhaben „Lebensmittelvollsortimenter / Lebensmitteldiscounter“ sind die mit einer solchen Nutzung verbundenen Lärmauswirkungen auf die innerhalb und außerhalb des Plangebietes angrenzenden Wohngebäude und Schulgebäude zu berücksichtigen.

Hierzu ist im weiteren Verfahren ggf. ein schalltechnisches Gutachten beizubringen.

Folgende Geräusch-Emissionsquellen sind anlagenbezogen für die Begutachtung relevant:

- Warenanlieferung im Westen des Baugebietes,
- Stellplätze für Kunden,
- Müllentsorgung,
- Kühltechnik (Kühlkompressoren innerhalb der Gebäude, Betrieb der Rückkühler der Kälteanlage der potenziellen Märkte). Bei der Kühl- und Lüftungstechnik kann eine Verwendung von Anlagen nach dem Stand der Technik mit Immissionspegeln von $L \leq 30$ dB (A) unterstellt werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass

- die Warenanlieferung im Westen des Sondergebietes, abseits von Immissionsorten geplant ist,
- der Kundenstellplatz nach Süden durch einen Baukörper von der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung abgeschirmt werden kann und
- auf der Ostseite des Sondergebietes eine aktive Lärmschutzmaßnahme zwischen Kundenstellplatz und dem Schulgrundstück im Bedarfsfall unterzubringen ist.

Lichtemissionen sind nicht zu erwarten, da die Beleuchtung der Stellplätze nur durch Lichtmasten erfolgen wird, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbeleuchtung nicht überschreitet.

Eine Berücksichtigung der 22. BImSchV ist im Zusammenhang mit der Bauleitplanung nicht notwendig, da mit der potenziellen Erhöhung des Verkehrsanteiles auf den öffentlichen Verkehrsflächen durch das Vorhaben keine signifikante Veränderung der Straßenverkehrsbelastung erfolgt. Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen aufgrund des Betriebes der festgesetzten Stellplatzanlage sind aufgrund der offenen Gestaltung der Stellplatzfläche dem Grunde nach nicht zu erwarten.

11 Altablagerungen und Bodenschutz

Die Belange von Altablagerungen / des Bodenschutzes sind im weiteren Verfahren, besonders im Hinblick auf den ehemaligen Tankstellenstandort im Süden des Plangebietes, noch zu berücksichtigen.

12 Grünordnung / Grünflächen

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind durch die vorliegende Bauleitplanung formal nicht betroffen.

Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind aus der Planung resultierende Eingriffe so einzustufen, als ob sie bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt sind oder zulässig waren.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen im Rahmen einer Grünordnungsplanung.

Für den Bereich des Sondergebietes ist eine Eingrünung gemäß § 9 (1) 25a BauGB entlang der Friedrichsdorferstraße vorgesehen. Für die Stellplatzanlage innerhalb des Sondergebietes ist die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen vorgesehen (je 10 Stellplätze ein Laubbaum). Mit der Regelung soll eine Gliederung der potenziell versiegelten Fläche geschaffen werden.

Aufgrund der Stellplätze ergibt sich danach ein Bedarf von 14 Baumpflanzungen, die innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden müssen. Bei der Bepflanzung ist zu berücksichtigen, dass der Bewuchs und Baumbestand entlang der Friedrichsdorfer Straße nach Möglichkeit erhalten bleiben soll. Hier ist aber der Bestand noch auf seinen Zustand hin genauer zu untersuchen.

Dieses gilt auch für andere hochstämmige und großkronige Bäume im Einmündungsbereich der Lippstädter Straße in die Friedrichsdorfer Straße, die erhalten werden sollen.

Die Flächen zur Aufnahme ggf. notwendiger Schallschutzeinrichtungen im Osten des Sondergebietes sind so dimensioniert, dass auch Anschüttungen und Aufwallungen als Maßnahme denkbar sind, die genauso wie eine Schallschutzwand begrünt werden können. Regelungen hierzu sind in einem im weiteren Verfahren (zum Satzungsbeschluss) noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung der Planvorhaben aufzunehmen.

13 Umweltprüfung/Umweltbelange

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Dabei liegt die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundene / festzusetzende zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m², da das Plangebiet lediglich eine Größe von 1,6 ha hat. Somit ist die Voraussetzung zur Anwendung nach § 13 a (1) Ziffer 1 BauGB gegeben ist.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen. Es ist zurzeit keine Änderung von in Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahlen vorgesehen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung stehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mithin entfällt ergibt sich formal keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Ziffer 2 BauGB.

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Ziffer 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).

Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotops streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Innerhalb des Plangebietes sind nach heutigem Kenntnisstand keine floristischen oder faunistischen Arten bzw. deren Habitate bekannt, auf die die Anwendung der o.g. Aussagen zutreffen würde.

Die formale Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Begutachtung unter Berücksichtigung der fachlichen Einschätzung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW bleibt dem weiteren Verfahren vorbehalten.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

14 Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Pla-

nungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) liegt vor.

Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Bielefeld, im Juli 2009

Liste der zugrunde liegenden Gutachten

- Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Bielefeld-Senne Windflöte, Junker + Kruse, Dortmund, Juni 2009