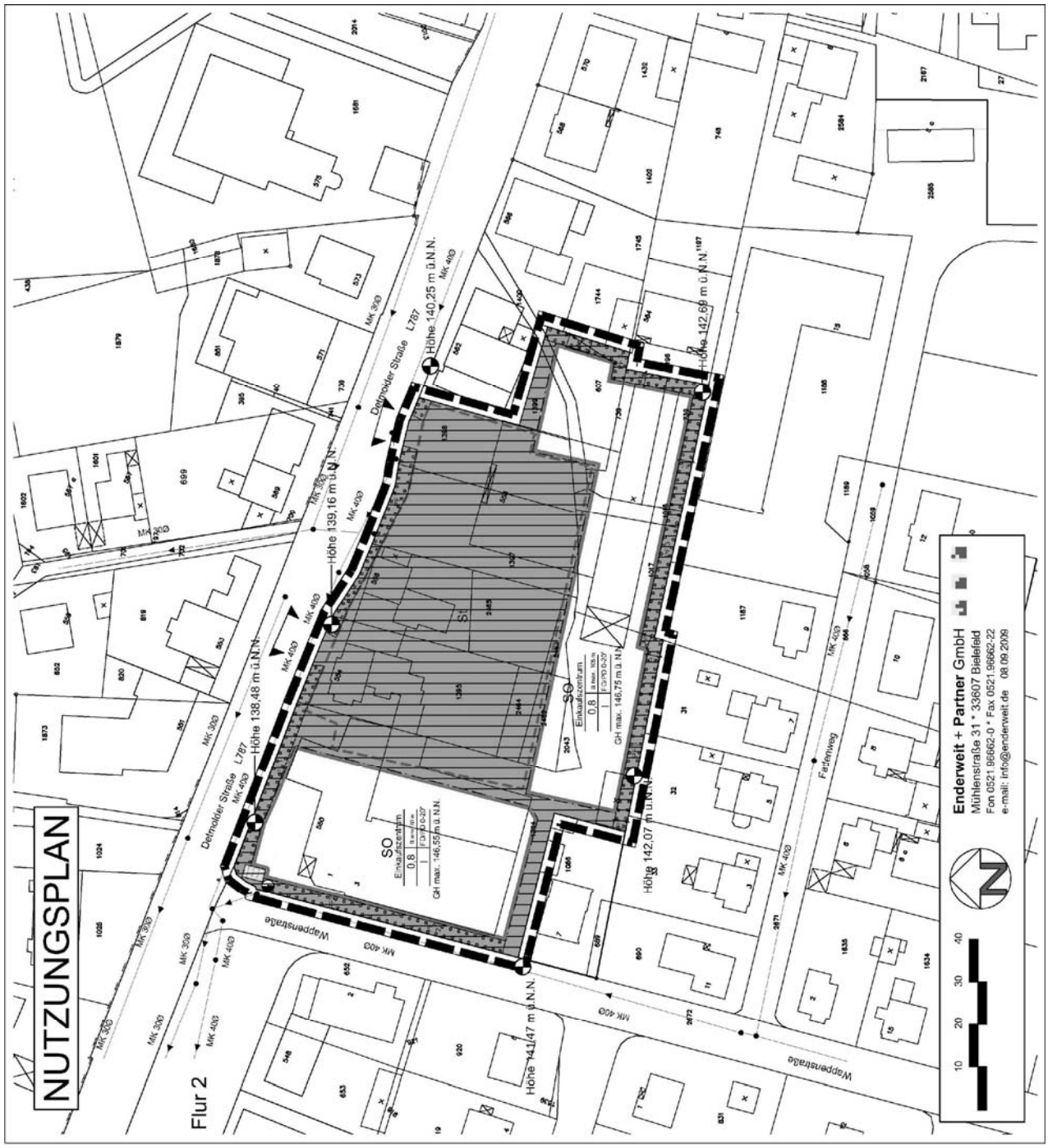
B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/ Hi 14 „Einzelhandel Detmolder Straße“

Entwurf

- B-Plan-Entwurf, Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
- Begründung

B-Plan-Entwurf, Nutzungsplan



Angaben der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes 24.12.2008 (BGBL I S. 3018);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV. NRW S. 644);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

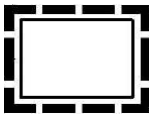
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0. Abgrenzungen

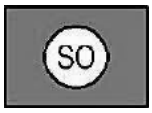
gem. § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanes
gemäß § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB



Sonstige Sondergebiete
gemäß § 11 (3) BauNVO

SO Einkaufszentrum

Verkaufsfläche (VK) gesamt maximal 3.130 m²

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind nachfolgende Einzelbetriebe zulässig:

- Lebensmittel Discount- Markt mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
  VK max. 1.000 m².

Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind max.15% zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

- Backshop
  VK max. 80 m²

- Drogerie – Fachmarkt mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
  VK max. 650 m²

Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind max.15% zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

- Schuh - Fachmarkt
  VK max. 450 m²

- Textil – Fachmärkte
  VK max. 950 m²

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,8 zulässige Grundflächenzahl 0,8

Als Ausnahme ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für die Anlage von offenen Stellplätzen bis zu einer GRZ von 0,845 zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.3 Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 16 und 18 BauNVO

GH max. 146,55 m ü.N.N. Gebäudehöhe als Höchstgrenze in Metern ü.N.N.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist folgender Bezugspunkt maßgebend:

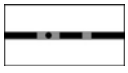
Obere Bezugspunkte:

- Oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern
- Oberkante der Dachhaut (Firsthöhe) bei Pultdächern.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Filteranlagen und dergleichen (in erheblich untergeordnetem Flächenumfang) um max. 2,0 m.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB

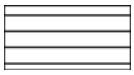
a abweichende Bauweise
Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50,0 m zulässig.



Baugrenze
gemäß § 23 (3) BauNVO

4. Versorgungsflächen

gemäß § 9 (1) 12 BauGB



Versorgungsflächen

Zweckbestimmung:
Elektrizität /Trafostation

5. Fläche für Stellplätze

gem. § 9 (1) 4 BauGB

Umgrenzung für Flächen für PKW –Stellplätze, Stellplatzanlage mit Zufahrt, Umfahrungen, Gehwege und Anlieferungen
§§ 12 und 21 a BauNVO

Alle Fahrgassen auf den geplanten Stellplatzflächen sind aus Gründen des Immissionsschutzes zu asphaltieren. Für die Befestigung der Stellplätze sind auch andere Materialien (z. B. Pflaster) ausnahmsweise zulässig, wenn die Stellplatzreihen durch Pflanzbeete unterbrochen sind.

6. Verkehrsflächen und Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) 11 BauGB

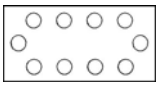
Ein- und Ausfahrtbereich

7. Fläche für die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 (1) 25 a BauGB

7.1 Begrünung der Stellplatzanlagen

Die PKW-Stellplätze sind zu begrünen. Je angefangene 6 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein Standort gerechter Laubbaum 2. Ordnung in der Qualität Hochstamm, Stammfassung 16 – 18 cm zu pflanzen, sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Werbeanlagen, Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden.



7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Bepflanzungsflächen

Pflanzfläche 1 (PF1)
Die im Plan entsprechend umgrenzte Fläche entlang der Detmolder Straße ist als Grünfläche (Vorgarten) anzulegen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Die Anlage von Fußwegen und die Aufstellung einer freistehenden Werbeanlage (Werbepylon) sowie von maximal 4 Fahnenmasten (Höhe von max. 6,0m) sind innerhalb dieser Bepflanzungsfläche zulässig.

Pflanzfläche 2 (PF2)
Die an der Wappenstraße entsprechend umgrenzte Fläche ist vollständig als Vorgartenfläche anzulegen und zu gestalten.

Innerhalb der Pflanzflächen PF 1 und 2 sind entlang der öffentlichen Straßen standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm anzupflanzen und mit Sträuchern zu unterpflanzen. Der Baumabstand hat 8,00-10,00 m zu betragen.

Pflanzfläche 3 (PF3)
Die im Plan umgrenzte Fläche ist zu bepflanzen. Innerhalb der Pflanzfläche ist die Anlage von Rettungswegen / Fluchttreppen zulässig. Flächen, die für die Anlage von Fluchtwegen in Anspruch genommen werden, dürfen nur mit nicht vollständig bodenversiegelnden Materialien befestigt werden (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä.).

Geeignete Baumarten (Auswahl):
Für die Baumpflanzungen sind Baumarten wie z. B. Stiel-Eiche, Winter-Linde, Hainbuche, Feld-Ahorn, Weißdorn oder Mehlbeere zu verwenden.

Ausgefallene Gehölze sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

8. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

Dachform und -neigung

FD/PD 0°-20° Zulässig sind Flachdächer (FD) und flach geneigte Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von bis zu maximal 20°.

Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind andere Dachneigungen zulässig.

Werbeanlagen

- Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des §13 Abs. 1 BauO NRW sind zulässig, wenn sie an den Gebäudeseiten, die den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den Stellplatzflächen zugewandt sind, errichtet werden. Pro Nutzungseinheit ist eine Werbeanlage in einer Größe von max. 16,00 m² in den Abmessungen bis zu 2,00m x 8,00m (liegendes Format) zulässig.

Diese Werbeanlagen müssen die max. zulässige Gebäudehöhe einschl. der Ausnahme von 2,00 m Überschreitung in der Höhe einhalten.

- Pro Nutzungseinheit ist eine weitere freistehende Werbeanlage vor der Fassade innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern die max. Werbefläche von 16,00 m² in der Summe nicht überschritten wird. Diese Werbeanlagen dürfen die max. zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

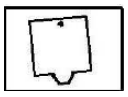
- Als Freistehende Werbeanlage im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NRW ist in den nicht überbaubaren Flächen einschließlich der Pflanzfläche 1 (PF 1) entlang der öffentlichen Verkehrsfläche **ein** Gemeinschaftswerbepylon mit einer Höhe von max. 8,00 m über Gelände zulässig. Die Breite der Werbetafeln darf ein lichtes Maß von 1,80 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite darf max. 2,30 m betragen.

- Innerhalb der Pflanzfläche 1 (PF 1) ist das Aufstellen von maximal 4 Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 6,0 m zulässig.

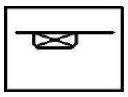
- Werbeanlagen mit wechselndem Licht und / oder selbstleuchtende Werbeanlagen mit Signalfarben sind unzulässig.

- Zulässig sind selbstleuchtende Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werksschutzes (Sicherheitsanlagen).

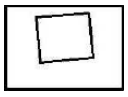
9. Sonstige Planzeichen



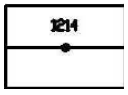
Gebäude mit Hausnummern



Überdachung oder Balkon



Nebenanlage, Garage



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Mischwasserkanal

Höhe 136,60 m ü.N.N.

Bezugshöhe im Meter ü.N.N. - z.B. Höhe 139,60 m ü.N.N.

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

Bebauungsplan Nr. III/Hi 14
„Einzelhandel Detmolder Straße“

Begründung

Entwurf

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bauamt, 600.52

Stand:

Entwurf

September 2009

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines 11
2. Geltungsbereich 11
3. Verfahren und vorliegende Planungen 11
4. Örtliche Situation und Bestandsbeschreibung 12
5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 14
5.1 ... Planungsanlass und -erfordernis 14
5.2 ... Städtebauliches Konzept und planungsrechtliche Festsetzungen 14
5.3 ... Belange des Handels und der Zentrenstruktur 16
5.4 ... Belange des Verkehrs 17
5.5 ... Belange der Umwelt 18
5.5.1 Umweltprüfung / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 18
5.5.2 Altlasten 19
5.5.3 Immissionsschutz 19
5.6 ... Belange der Ver- und Entsorgung 21
5.7 ... Belange des Orts- und Landschaftsbildes 22
5.8 ... Belange des Denkmalschutzes 22
6. Flächenbilanz 23
7. Bodenordnung 23
8. Kostenschätzung 23

1. Allgemeines

Gemäß §§ 2 Abs.1 und 13 a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) soll der Bebauungsplan Nr. III/Hi 14 „Einzelhandel Detmolder Straße" aufgestellt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 14 „Einzelhandel Detmolder Straße“ liegt im Stadtteil Stieghorst, südlich der Detmolder Straße. Die überplante Fläche hat eine Größe von ca. 1 ha und umfasst mehrere Grundstücke der Gemarkung Stieghorst, Flur 2.

Die verbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

3. Verfahren und vorliegende Planungen

Verfahren

Der Bebauungsplans Nr. III/Hi 14 „Einzelhandel Detmolder Straße“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Das Plangebiet sowie das Umfeld sind bebaut und planungsrechtlich als Gebiet gemäß § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) zu beurteilen. Die geplante zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO liegt unter 20.000 m². Im Bauleitplanverfahren kann auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung ist nicht erforderlich.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet teils als Gemischte Baufläche, teils als Wohnbaufläche dargestellt.

Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung ist die Festsetzung eines Sondergebietes im Bebauungsplan erforderlich. Der Flächennutzungsplan stellt den betreffenden Bereich derzeit als „Gemischte Baufläche“ und „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Ziel der Anpassung ist hier die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“.

Räumliches Stadtentwicklungskonzept

Im Räumlichen Stadtentwicklungskonzept ist die Fläche Teil eines größeren Stadtteilzentrums (C- Zentrum). Entlang der Detmolder Straße und auf einem Abschnitt der Oerlinghauser Straße ist ein „Bereich für zentrale Nutzungen“ ausgewiesen.

Landschaftsplan

Die Fläche liegt im Siedlungsbereich und deshalb nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-Ost.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein verbindlicher Bebauungsplan vor.

Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld

Das im Entwurf befindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld sieht für den Standort eine Ausweisung als Zentraler Versorgungsbereich vor, womit auch eine landesplanerische Voraussetzung für das Vorhaben geschaffen wäre.

4. Örtliche Situation und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Stadt Bielefeld im Stadtbezirk Stieghorst und gehört zum Stadtteil Hillegossen. Es befindet sich südlich der Detmolder Straße (L 787) und östlich der Wappenstraße. Es ist derzeit zum größeren Teil noch durch ein Möbelhaus und ein Küchenstudio genutzt. Weiterhin sind in geringerem Umfang Wohnnutzungen vorhanden.

Die Freiflächen auf den Grundstücken stellen sich als Parkplatz-, Hofflächen sowie als Hausgarten dar. Bis auf den Hausgarten ist keine nennenswerte Vegetation anzutreffen, das Gebiet ist zum weitaus überwiegenden Teil versiegelt. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,0 ha.

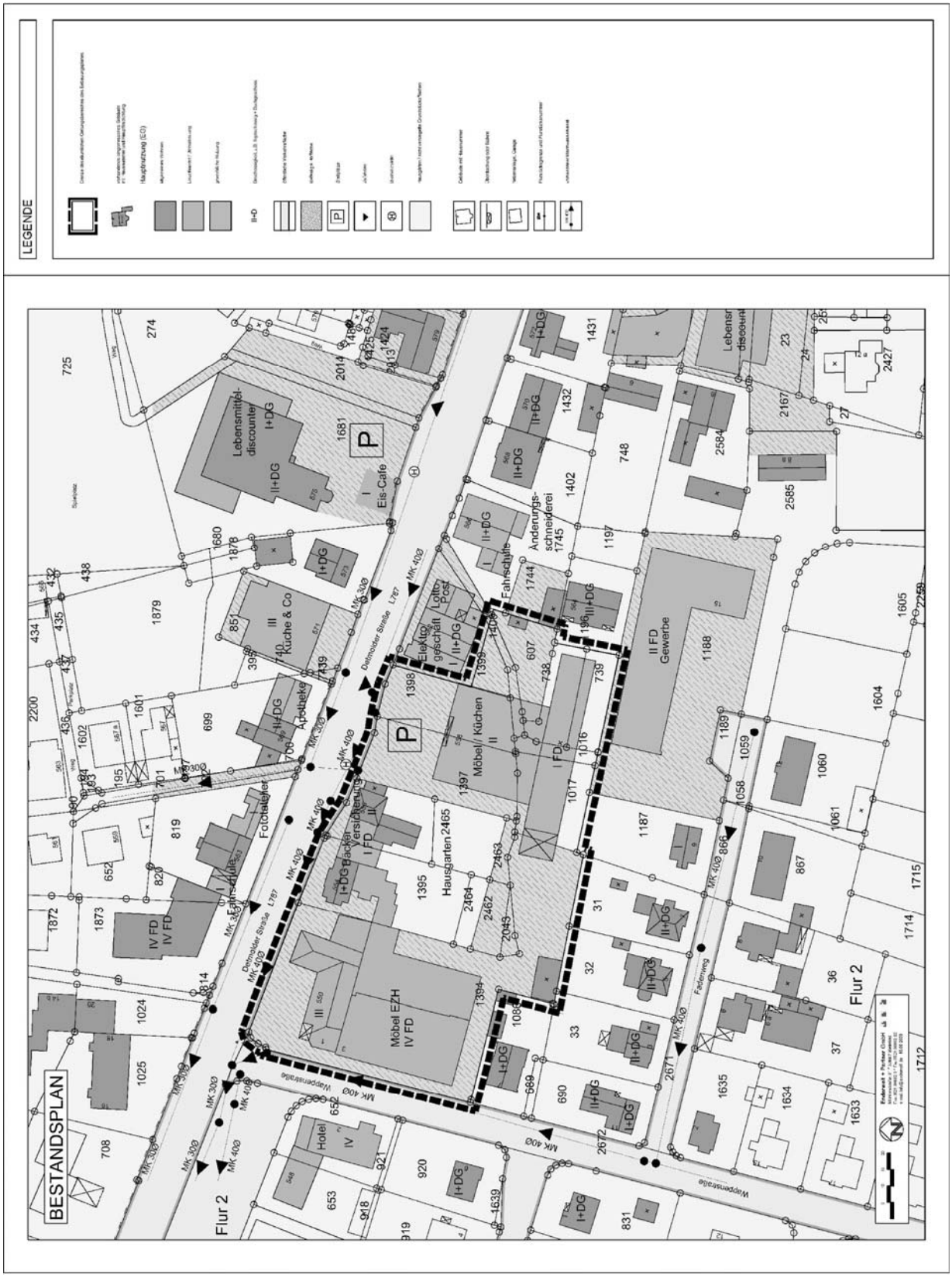
Das nähere Umfeld des Plangebietes ist in den Erdgeschossen meist geprägt von den beidseitig der Detmolder Straße und an der Oerlinghauser Straße vorhandenen Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen, so dass man von einem gewachsenen Versorgungszentrum sprechen kann. Als größere Magnetbetriebe sind ein Supermarkt sowie ein Discounter vorhanden. Auch das übrige, kleinteilige Einzelhandelsangebot dient überwiegend der Grundversorgung.

In den Obergeschossen finden sich meist Wohnnutzungen. Auch das weitere Umfeld des Standortes ist von Wohnsiedlungsbereichen gekennzeichnet.

Bislang sind noch mehrere Grundstückszufahrten von der Detmolder Straße aus vorhanden. Neben der Erreichbarkeit mit dem Pkw ist das Plangebiet auch gut in das ÖPNV-Netz eingebunden. In unmittelbarer Nähe direkt vor dem Grundstück liegt eine Bushaltestelle.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Bestandsplan.

Bestandsplan



5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Planungsanlass und -erfordernis

Es ist beabsichtigt, im ca. 1 ha großen Plangebiet als Nachnutzung für den noch vorhandenen Möbelfachmarkt ein Einkaufszentrum zu entwickeln. Diese Nutzung ist derzeit planungsrechtlich nicht zulässig. Um die beabsichtigte Nutzung und Bebauung zu ermöglichen, ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen mit der Ausweisung eines Sondergebietes mit entsprechender Zweckbestimmung.

Nach dem im Entwurf vorliegenden Einzelhandelskonzept der Stadt Bielefeld stellt die Fläche an der Detmolder Straße ein Standortpotential für zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel im Stadtteil Hillegossen dar. Hier ist ein zentraler Versorgungsbereich vorgesehen. Zur Verbesserung seines funktionalen Gewichts kann und soll der Standort planungsrechtlich weiterentwickelt werden.

Ein zwischenzeitlich erstelltes Auswirkungs- und Verträglichkeitsgutachten der BBE Handelsberatung Münster kommt zu dem Ergebnis, dass - unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Sortimente und Verkaufsflächengrößen - negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur nicht zu erwarten sind und das Vorhaben die Versorgungsstruktur und die Zentralität des zentralen Versorgungsbereiches Hillegossen stärkt.

5.2 Städtebauliches Konzept und planungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, auf den bisherigen Flächen des Möbelhauses die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.130 m² zu schaffen. Hierzu soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung " Einkaufszentrum " festgesetzt werden, in dem großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sein sollen.

Innerhalb des Fachmarktzentrums sind nach dem Plankonzept folgende Einzelnutzungen vorgesehen:

- ein Lebensmittel-Discountmarkt mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche
- ein Backshop mit max. 80 m² Verkaufsfläche
- ein Drogerie-Fachmarkt mit max. 650 m² Verkaufsfläche
- zwei Textil-Fachmärkte mit zusammen max. 950 m² Verkaufsfläche
- ein Schuhfachmarkt mit max. 450 m² Verkaufsfläche

Nach dem Bebauungskonzept ist es beabsichtigt, ein eingeschossiges U-förmiges Hauptgebäude für die Märkte sowie die dazugehörigen Lagerbereiche und sonstige Funktionsräume zu errichten. Die An- und Ablieferung soll auf der von der Wohnbebauung abgewandten Seite an der Detmolder Straße untergebracht werden.

Die überbaubaren Flächen werden im SO-Gebiet um die geplanten Gebäude herum festgesetzt. So wird zum einen eine klare städtebauliche Struktur für die geplante

Bebauung vorgegeben, zum anderen wird die südlich angrenzende vorhandene Wohnbebauung durch die Stellung der Gebäude vor Lärmbelästigungen ausgehend von der Stellplatznutzung geschützt. Die Größe der Baufenster erfordert die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, da nach § 22 BauNVO in der offenen Bauweise nur Gebäudelängen von bis zu 50,0 m zulässig sind. Nach den Festsetzungen sind nur eingeschossige Gebäude zulässig, die maximale Gebäudehöhe wird auf 6,0 m bzw. 6,5 m beschränkt durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Meter über N.N.. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technische Anlagen oder sonstige Aufbauten ist um max. 2m zulässig, wobei von der südlichen Gebäudekante zu den Nachbargrundstücken ein Abstand von 3,0 m einzuhalten ist.

Entsprechend den Anforderungen des Einzelhandels erfolgt die Anordnung der Stellplätze zentral und gut einsehbar vor dem Gebäude zugeordnet zu den Eingangsbereichen der Märkte. Diese Flächen sollen als Flächen für Stellplätze ausgewiesen werden, auf denen ca. 120 Stellplätze untergebracht werden können.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit dem für Sondergebiete vorgesehenen Höchstmaß von GRZ 0,8 festgesetzt. Für die Anlage von Stellplätzen soll im festgesetzten Sondergebiet eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,845 zulässig sein (abweichende Bestimmung i. S. des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Dies ist im vorliegenden Fall städtebaulich vertretbar, da

- in ökologischer Hinsicht keine Verschlechterung gegenüber der jetzigen Situation eintritt, sondern ein derzeit überwiegend versiegeltes Grundstück eher aufgewertet wird,
- der Aspekt der Wiedernutzung und Nachnutzung von brachgefallenen Grundstücken im Sinne des Bodenschutzes (BauGB / Bodenschutzgesetz > sparsamer Umgang mit Grund und Boden, keine Neuinanspruchnahme von Freiflächen an anderer Stelle) positiv in die Abwägung eingestellt werden kann
- und die Überschreitung der Grundflächenzahl mit max. 5% zusätzlicher baulicher Nutzung als geringfügig zu werten ist.

Das Plangebiet soll im Bebauungsplan nach der Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" festgesetzt werden. Weiterhin soll die Art der Nutzung sowie die jeweils max. zulässige Verkaufsfläche durch textliche Festsetzungen – entsprechend des Festsetzungsvorschlages des Verträglichkeitsgutachtens 1 - näher bestimmt werden:

---

[1] Auswirkungs- und Verträglichkeitsprüfung für die Errichtung eines Fachmarktzentrums in Bielefeld Hillegossen, BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster, 09.03.2009.

- **Errichtung eines Lebensmittel-Discount-Betriebes mit maximal 1.000 qm Gesamt-Verkaufsfläche und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten**
  Innerhalb der Gesamt-Verkaufsfläche sind maximal 15 % zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

- **Ein Backshop mit maximal 80 qm Verkaufsfläche**

- **Errichtung eines Drogerie-Fachmarktes mit maximal 650 qm Gesamt-Verkaufsfläche und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten**
  Innerhalb der Gesamt-Verkaufsfläche sind maximal 15 % zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

- **Errichtung eines Schuh-Fachmarktes mit maximal 450 qm Gesamt-Verkaufsfläche und dem Kernsortiment Schuhe/Lederwaren**

- **Errichtung von Textil-Fachmärkten mit maximal 950 qm Gesamt-Verkaufsfläche und dem Kernsortiment Textilien**

5.3 Belange des Handels und der Zentrenstruktur, städtebauliche Einordnung

Mit den vorstehenden Festsetzungen werden sowohl die Belange der Wirtschaft und des Einzelhandels, wie auch das Ziel des § 24 a LEPro (Landesentwicklungsprogrammgesetz), die Zentren als Handels und Arbeitsstandorte zu stärken, ausgewogene Versorgungsstrukturen zu erhalten und einen schonenden Umgang mit Flächen zu gewährleisten, berücksichtigt.

Die landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeit des geplanten Vorhabens wurde im Vorfeld der Planung in dem oben bereits genannten Gutachten gutachterlich untersucht.

Vor dem Hintergrund der Großflächigkeit des Ansiedlungsvorhabens wurde nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. den landesplanerischen Vorgaben von Nordrhein-Westfalen geprüft, ob und ggf. welche Auswirkungen die Vorhabenansiedlung auf die Einzelhandelsstandorte in Bielefeld und im Umland haben wird.

Die Aufgabenstellung des Gutachtens lautete:

- Die Bedeutung und die möglichen Konsequenzen der geplanten Vorhabenansiedlung für die Stadt Bielefeld und für das relevante Umland zu ermitteln und darzustellen.
- Abwägungsgrundlagen sowie Festsetzungsvorschläge für das weitere Verfahren zu erarbeiten.

Ergebnis

Das zwischenzeitlich erstellte Auswirkungs- und Verträglichkeitsgutachten der BBE Handelsberatung Münster kommt zu dem Ergebnis, dass - unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Sortimente und Verkaufsflächengrößen - negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur nicht zu erwarten sind und das Vorhaben die Versorgungsstruktur und die Zentralität des zentralen Versorgungsbereiches Hillegossen stärkt.

Folgende Gründe sprechen zusammengefasst für das Planvorhaben:

- Die Ansiedlung des Planvorhabens im Zentralen Versorgungsbereich Hillegossen kann dazu beitragen, auch zukünftig attraktive Versorgungsstrukturen zu schaffen und langfristig zu sichern.
- Für die Errichtung des Discountmarktes ist eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf 1.000 qm zu empfehlen.
- Da das Vorhaben innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches verortet ist, steht es mit dem Ziel der Stärkung und Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung im Einklang.
- Sowohl die quantitative Analyse der Versorgungssituation als auch die Befragung der Stieghorster Bürger verdeutlicht den Handlungsbedarf zur Verbesserung der Grundversorgung im Stadtbezirk Hillegossen, sowohl quantitativ als auch räumlich-strukturell.
- Der Zentrale Versorgungsbereich Hillegossen würde mit dem Planvorhaben moderne und zukunftsfähige Versorgungsstrukturen erhalten, die die Versorgung der Bevölkerung sicherstellen können.
- Insgesamt kann es durch das Planvorhaben aufgrund einer breiteren Sortimentsabdeckung gelingen, mehr Kaufkraft der Stieghorster Bevölkerung zu binden, wovon auch der bestehende Einzelhandel durch zusätzliche Kundenfrequenzen im Zentralen Versorgungsbereich profitieren kann.
- Das Vorhaben stärkt somit die Versorgungsfunktion und Zentralität des Zentralen Versorgungsbereiches Hillegossen.
- Aufgrund der ermittelten absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilungen und Betrachtungen des individuellen Einzelfalls ist das Planvorhaben städtebaulich verträglich und es ist nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben andere Zentrale Versorgungsbereiche auch in den angrenzenden Kommunen - gefährdet.

5.4 Belange des Verkehrs

Der Standort ist durch seine Lage im Verkehrsnetz an der wichtigen Hauptverkehrsachse (Detmolder Straße) für den motorisierten Individualverkehr innerörtlich sehr gut angebunden und erreichbar.

Die Erschließung des Plangebietes für den PKW-Verkehr sowie den An- und Ablieferungsverkehr durch LKW soll von der Detmolder Straße aus erfolgen. Die Zu-

und Abfahrt zum Gelände erfolgt über einen getrennten Einfahrts- und Ausfahrtsbereich. Der Einfahrtsbereich ist im westlichen Bereich des geplanten Parkplatzes vorgesehen. Zur Regelung des Verkehrsflusses soll innerhalb der Detmolder Straße eine Linksabbiegespur vorgesehen werden. Ebenso ist der Einbau einer Querungshilfe für Fußgänger geplant. Die Umbaumaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Detmolder Straße sollen auf Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrages durch den Investor erfolgen.

Die Abfahrt vom Gelände ist an der Ostseite geplant. Beide Zu- und Abfahrtsbereiche sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Bushaltestelle an der Detmolder Straße wird durch die geplanten Zu- und Abfahrtsbereiche nicht beeinträchtigt.

Zwischen der Detmolder Straße und dem Gebäude sollen insgesamt ca. 120 PKW-Stellplätze für Kunden angelegt werden. Diese Anzahl wird für das vorgesehene Vorhaben als ausreichend angesehen. Die gesamte Stellplatzanlage soll durch einzelne Baumstandorte und Pflanzflächen gegliedert werden.

Die An- und Ablieferung der Waren erfolgt auf den von der Wohnbebauung abgewandten Gebäudeseiten. Es besteht für die Lieferfahrzeuge auch die Möglichkeit auf den Parkplatzumfahrten zu rangieren und zu wenden.

ÖPNV / Busverkehr

Eine Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über mehrere Buslinien, die auf der Detmolder Straße verlaufen, gegeben. Die Bushaltestelle „Oerlinghauser Straße“ befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet bzw. auf der gegenüberliegenden Straßenseite und wird tagsüber im 10-Minuten Takt bedient.

ÖPNV / Stadtbahn

Aus Sicht der Stadtbahnplanung ist eine mögliche Erweiterung der Stadtbahntrasse Linie 3 Stieghorst Zentrum – Hillegossen zu berücksichtigen. Einzelheiten zu der Verlängerung (Trassenführung, Zeitpunkt der Erweiterung, Flächenbedarf) sind noch nicht bekannt, aber die Erweiterungsoption soll gesichert werden. Die Ausweisung einer einzugrünenden und von Bebauung weitgehend freizuhaltenden Vorgartenfläche in dem betreffenden Bereich trägt der Erweiterungsoption in ausreichendem Umfang Rechnung. Sofern in diesem Bereich Stellplätze angeordnet werden sollen, sind dies nur nicht notwendige Stellplätze im Sinne der Bauordnung.

5.5 Belange der Umwelt

5.5.1 Umweltprüfung / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/ Hi 14 „Einzelhandel Detmolder Straße“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Einführung des beschleunigten Verfahrens für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung

verfolgt das Ziel, für Brachflächen in den Städten und Ortslagen und für die Nachverdichtung bereits bebauter Flächen schnell neues Baurecht zu schaffen. Das Leitbild ist dabei das Gebot der Verminderung der Flächeninanspruchnahme, das bereits in § 1a Abs. 2 BauGB eine gesetzliche Grundlage gefunden hat. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Wiedernutzung eines in früherer Zeit schon überwiegend gewerblich genutzten und versiegelten Standortes. Die Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle, z. B. auf der "grünen Wiese", wird hierdurch vermieden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/ Hi 14 „Einzelhandel Detmolder Straße“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet ist bebaut und planungsrechtlich als Gebiet gemäß § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) zu beurteilen. Deshalb soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die geplante zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO liegt unter 20.000 m². Im Bauleitplanverfahren kann auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Damit ist die Erarbeitung eines Umweltberichtes mit allgemein verständlicher Zusammenfassung sowie der zusammenfassenden Erklärung und die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung nicht erforderlich.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

5.5.2 Altlasten

Bodenbelastungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

5.5.3 Immissionsschutz

Südlich und östlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet sind Wohnsiedlungsbereiche vorhanden, die potentiell von Geräuschimmissionen, die von der geplanten Nutzung ausgehen können, betroffen sein könnten.

Geräusche können insbesondere von den Parkplatzflächen, den Zu- und Abfahrten und der An- und Ablieferung ausgehen. Aufgrund der örtlichen Situation und des vorliegenden Planungskonzeptes wird davon ausgegangen, dass an den betroffenen Wohngebäuden keine erheblichen Störungen eintreten, da die Wohngebäude nicht unmittelbar angrenzen und die geplanten Baukörper zwischen Parkplatz und Wohnhäusern Geräusch abschirmend wirken. Auch der Anlieferungsbereich wurde so angeordnet, dass er von der Wohnbebauung abgewandt ist.

Zur Absicherung der Annahme, dass sich das Vorhaben verträglich einfügt, wurde ein schalltechnisches Gutachten[2] erstellt, welches detailliert untersucht hat ob die

[2] Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitverfahren Nr. III/ HI 14 „Einzelhandel Detmolder Straße“ in Bielefeld Hillegossen; AKUS GmbH; Bielefeld; 08.05.09

anzuwendenden Orientierungswerte, bezogen auf die in dem geplanten SO-Gebiet entstehenden Geräusche eingehalten werden oder ob weitere Maßnahmen und Festsetzungen zu treffen sind, um ein gesundes Wohnen sicherzustellen.

Dabei geht das Gutachten von folgenden Rahmenbedingungen aus:

- Es wird empfohlen, die Kühltechnik so auszulegen, dass nachts an den nächstgelegenen Wohnhäusern ein Immissionsschallpegel von L < 30dB(A) eingehalten wird.
- Beschränkung der Öffnungs- und Betriebszeiten auf die Zeit von 7:00 – 20:00Uhr.
- Asphaltierung der Fahrgassen auf dem geplanten Parkplatz; gepflasterte Stellplatzflächen sollten – z.B. durch Pflanzstreifen o. ä. als Trennung von Stellplatzdoppelreihen – so gestaltet werden, dass ein Queren dieser Flächen mit Einkaufswagen nicht möglich sein wird.
- Einhausung der Anlieferzone für den Lebensmittel – Discounter in der in Anlage 2, Blatt 1, dargestellten Form. Die anliefernden LKW müssen vollständig in der Einhausung stehen.

  Die Fassade und das Dach der Einhausung müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von R >20dB aufweisen. Die Fassade und das Dach müssen *fugenfrei* ausgeführt sein bzw. fugenfrei an das Marktgebäude anschließen.

Das Gutachten kommt - unter Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderungen - zu folgenden Ergebnissen:

Die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten südlich der „Detmolder Straße“ werden eingehalten.

An den Wohn- und Geschäftshäusern nördlich der „Detmolder Straße“, die entsprechend dem Bebauungsplan Nr. III/ HI 1 in einem allgemeinen Wohngebiet liegen, werden – mit Ausnahme von drei Immissionsorten – die Immissionswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten.

An drei Immissionsorten wird – im Wesentlichen auf Grund der durch die Parkplatznutzung verursachten Geräusch-Emissionen – der WA- Immissionsrichtwert der TA-Lärm um rechnerisch 1-2 dB (A) überschritten. Bei den Immissionsorten handelt es sich um die Wohnbebauung Nr. 553 und 569 die im Bereich nördlich der Detmolder Straße liegt. Schallminderungsmaßnahmen zur Reduzierung der Parkplatzgeräusche sind nicht möglich, da diese auf Grund der hierfür erforderlichen Höhe (ca. Traufhöhe der betroffenen Wohn- und Geschäftshäuser) voraussichtlich als städtebaulich unverträglich eingestuft werden würden.

Die geringfügige Überschreitung der Richtwerte ist hinnehmbar, da die seit Aufstellung des Bebauungsplanes eingetretene tatsächliche Gebietsprägung heute eher einem Misch- als einem allgemeinen Wohngebiet entspricht.

Hinweis:

Nach Angaben des Gutachters ist bewusst ein konservativer Ansatz bei der Erstellung des Gutachtens gewählt worden, d. h. die Eingangswerte für die Untersuchung sind so gewählt, dass die Prognose auf der sicheren Seite liegt. Die rechnerische Prognose liegt erfahrungsgemäß in einer Größenordnung von 1 bis 2 dB(A) über Messwerten nach Projektrealisation.

Die geplanten Nutzungen stehen – auch bzgl. der Wohn – und Geschäftshäuser nördlich der „Detmolder Straße" – den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (im Sinne des BauGB) in der Nachbarschaft nicht entgegen. Die zulässigen Spitzenpegel werden eingehalten.

5.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität soll durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die erforderlichen Leitungen sind auf dem Grundstück und in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist ein neuer Trafostandort im Gebiet erforderlich. Dieser wurde nach Abstimmung mit den Stadtwerken Bielefeld an geeigneter Stelle im Einmündungsbereich Wappenstraße / Detmolder Straße festgesetzt.

Stadtentwässerung, vorhandene entwässerungstechnische Anlagen

Es handelt sich um ein bereits überwiegend bebautes und versiegeltes Grundstück, das an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen ist. Die vorhandenen Leitungen sind im B-Plan nachrichtlich dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Kanaleinzugsgebietes des Klärwerkes Brake. Die Fläche wurde in der genehmigten Kanalisationsnetzplanung „Mischgebiet Hillegossen West" 4.20 berücksichtigt. Die Entwässerung der Fläche erfolgt in die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Detmolder Straße und der Wappenstraße. Eine Verlegung neuer öffentlicher Mischwasserkanäle ist nicht erforderlich. Im weiteren Verlauf wird das Mischwasser über den Regenüberlauf „Bielitzer Straße" (Einleitungsstelle E 8/01) entlastet. Das vorentlastete Mischwasser fließt dann im weiteren Verlauf dem Klärwerk Brake zu.

Da der Versiegelungsgrad der vorhandenen Bebauung in etwa dem geplanten Versiegelungsgrad (ca. 80%) entspricht, ist eine Verschlechterung der vorhandenen Entwässerungssituation nicht zu erwarten. Daher soll auch die neue Nutzung über vorhandene Kanäle entwässern.

Nach § 51 a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Von dieser Verpflichtung sind bereits bebaute Flächen ausgenommen, wenn diese in eine genehmigte Mischwasserkanalisation einleiten, die einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird. Dies ist hier der Fall.

5.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die künftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Höhe der Gebäude, zur Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, im Plangebiet eine Bebauung entstehen zu lassen, die ein städtebaulich geordnetes Bild ergibt, und die sich in die Umgebung einfügt.

Durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit der Werbeanlagen soll den Belangen des Einzelhandels Rechnung getragen jedoch gleichzeitig ein stadtbildstörendes Übermaß an freistehenden und an den Gebäuden angebrachten Anlagen vermieden werden.

Die Anbringungshöhe der mit dem Gebäude verbundenen Anlagen sowie die Höhe der freistehenden Anlagen werden auf die maximale Gebäudehöhe (einschließlich ausnahmsweise möglicher Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe) begrenzt. Ebenso erfolgt eine flächenmäßige Eingrenzung der Werbeflächen je Nutzungseinheit.

Im unmittelbaren Bereich entlang der Detmolder Straße wird die Anzahl und Größe der freistehenden Werbeanlagen (max. 1 Pylon sowie max. 4 Fahnen) begrenzt, um den überwiegend durch Bäume und sonstige Bepflanzung geprägten Randbereich nicht durch Werbeanlagen zu dominieren.

Die festgesetzten Vorgartenflächen, die Begrünung und Gliederung der Stellplatzanlagen mit Pflanzbeeten sowie die geplanten Baumpflanzungen werten den Bereich gegenüber der heutigen Situation deutlich auf und verbessern die städtebauliche Qualität.

5.8 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt. Sofern sich Hinweise im weiteren Verfahren ergeben, können diese in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

6. Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet (SO) ca. 1 ha

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

8. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch den neuen Bebauungsplan voraussichtlich keine Kosten; die entstehenden Planungskosten werden vom Investor getragen. Die geplanten Umbaumaßnahmen innerhalb der Detmolder Straße sollen auf Grundlage eines noch abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrages durch den Investor erfolgen.

Bielefeld, September 2009