

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

Neuaufstellung

Bebauungsplan Nr. II/T 8

„Nahversorgungsmarkt Topasstraße“

Teil A

Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Angabe der Rechtsgrundlagen

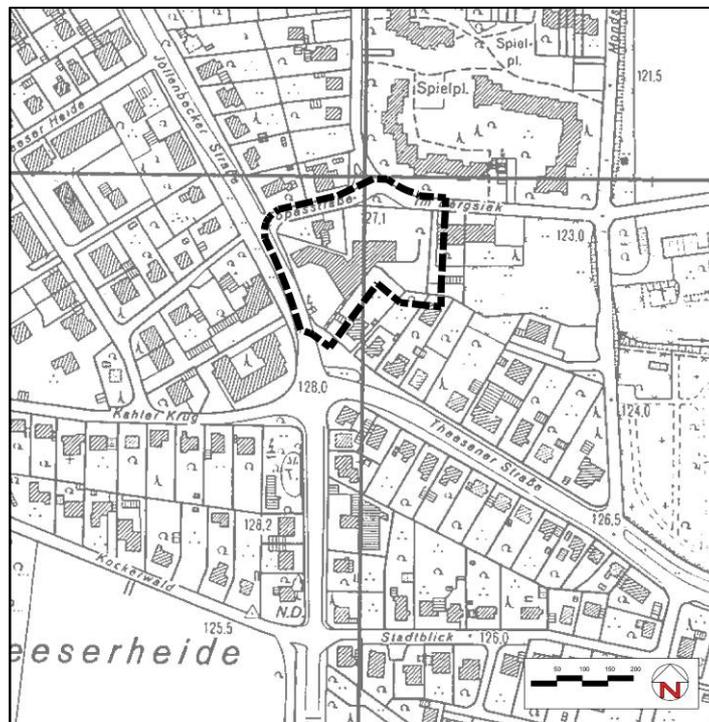
Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Begründung

-Entwurf-

(Stand Oktober 2010)

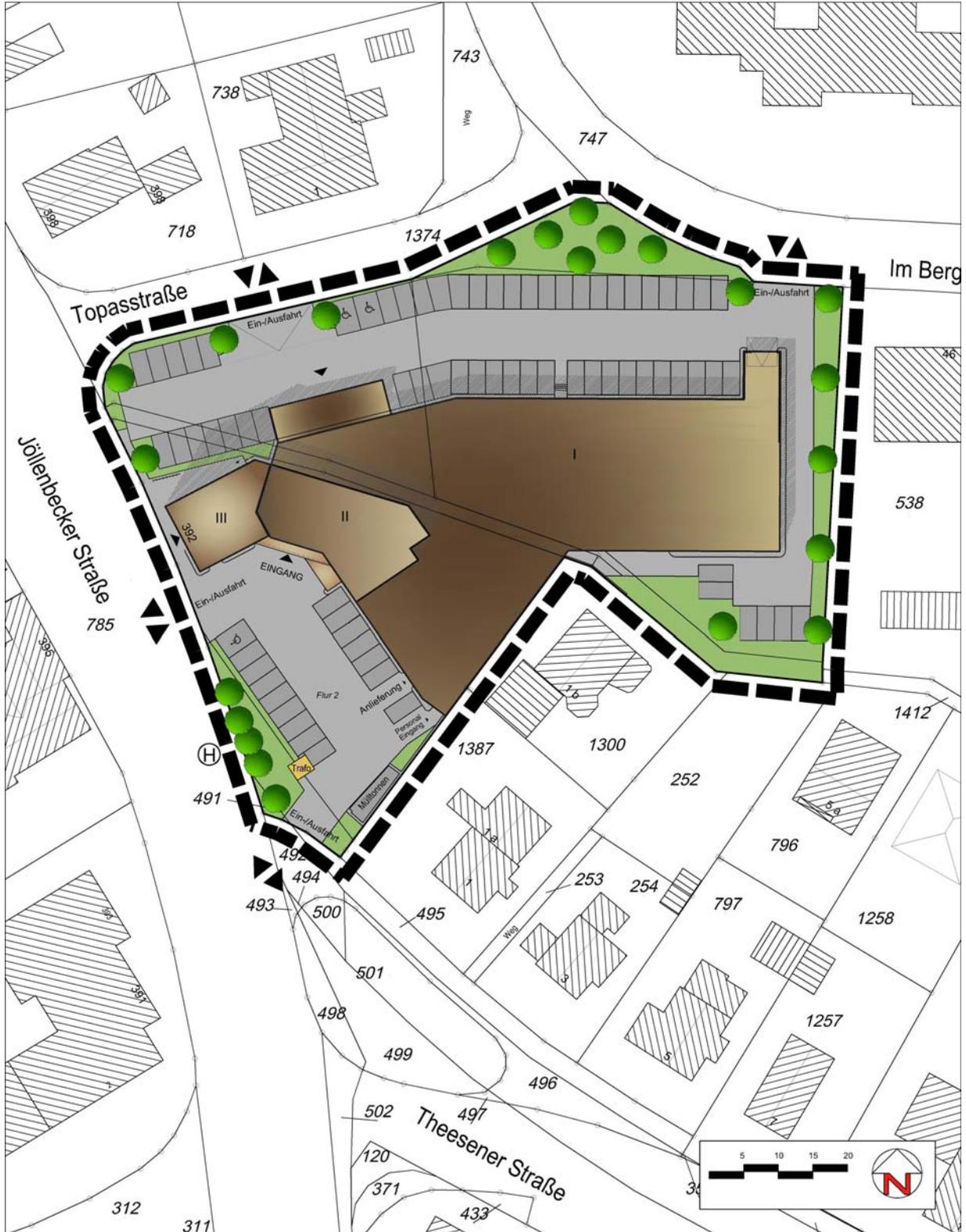
Übersichtsplan



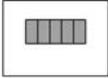
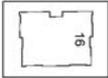
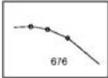
Bauamt 600.42

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

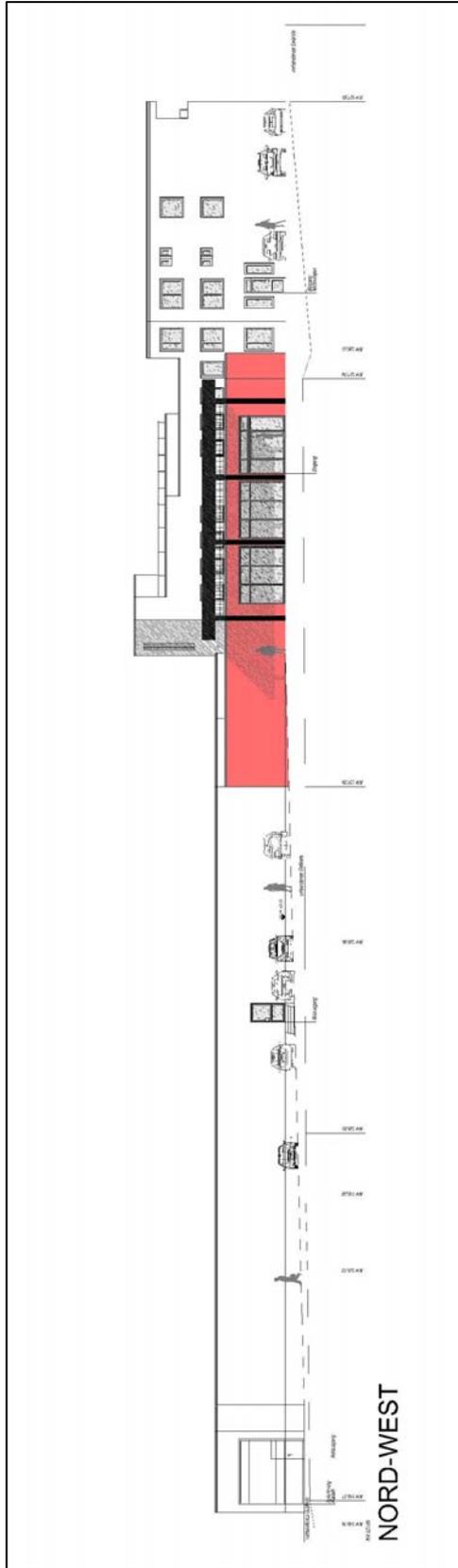
Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors - Entwurf (Verkleinerung)

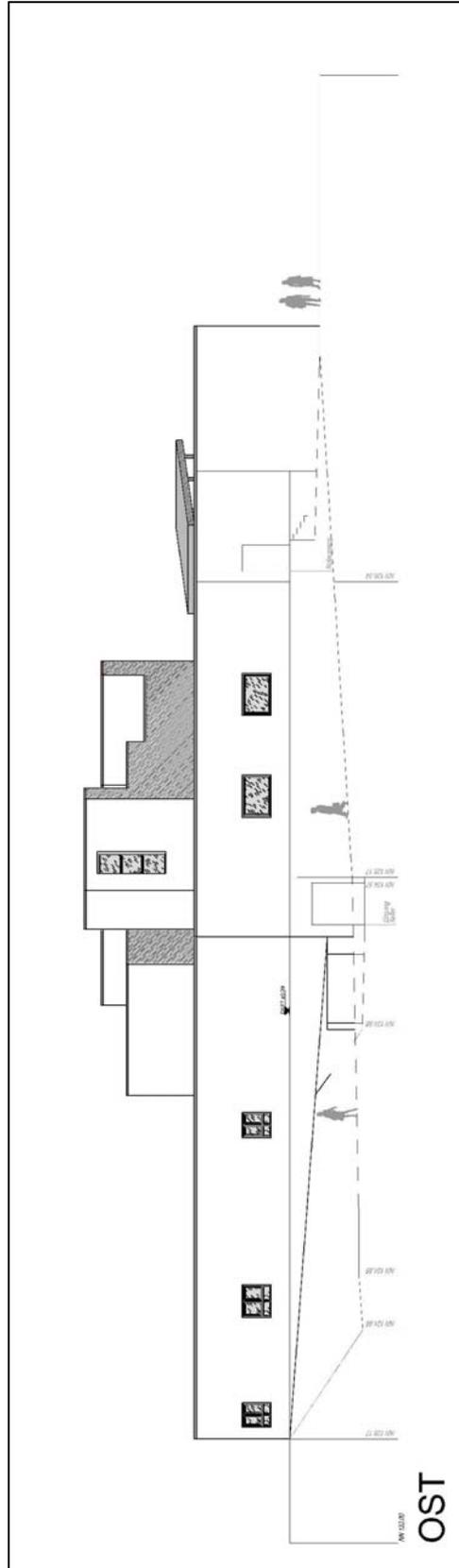


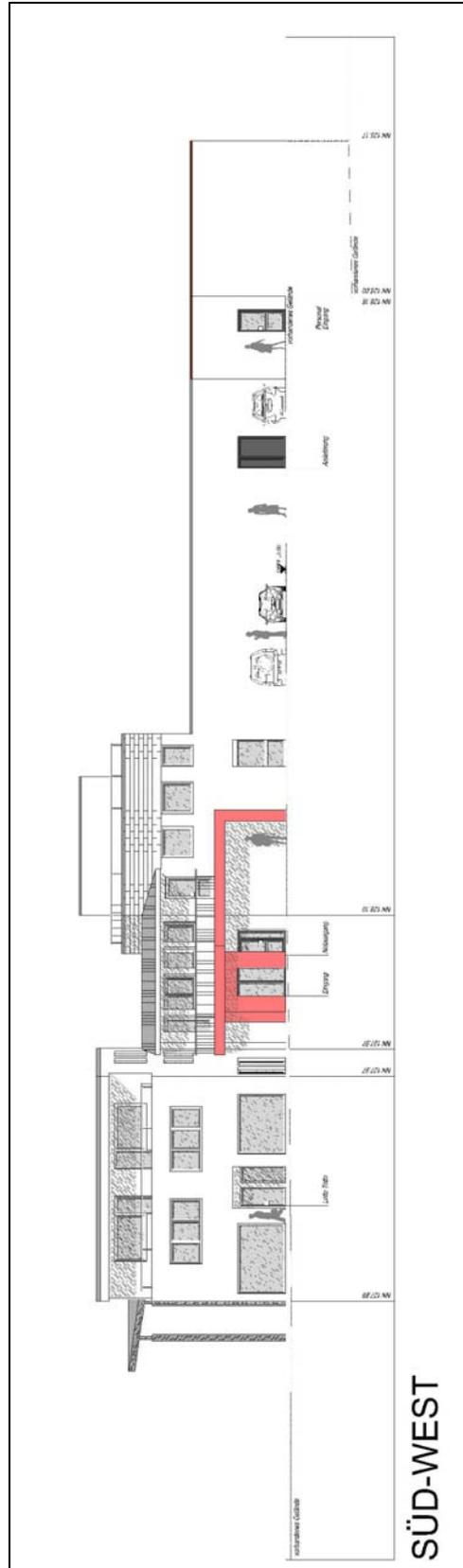
Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors - Entwurf Legende / Zeichenerklärung (Verkleinerung)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Lebensmittelvollsortiment
	Geschossigkeit, z.B. II-geschossig
	Ein- und Abfahrtsbereich
	Einfahrtsbereich Einhausung
	Bushaltestelle
	Stellplätze
	versiegelte Hoffläche
	Grünfläche
	Baumstandort
	Trafo
Signaturen der Katastergrundlage	
	Gebäude mit Hausnummer
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Ansichten







Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

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 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);

§ 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 863);

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 Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950).

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.

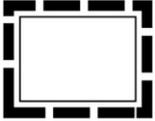
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

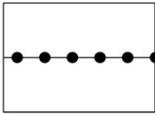
Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0. **Abgrenzungen**

gem. § 9 (7) BauGB



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

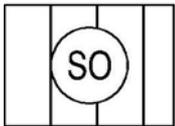


Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
gemäß § 16 (5) BauNVO

- soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen ergibt -

1. **Art der baulichen Nutzung**

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB



Sonstiges Sondergebiet
gemäß § 11 (3) BauNVO

Zweckbestimmung Lebensmittelvollsortimenter

Darin sind ausschließlich zulässig:

- Lebensmittelvollsortimenter mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 qm (inklusive Zeitschriftenladen/Lotto-Annahmestelle und Backshop)

Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters sind maximal 10% zentrenrelevante Randsortimente gemäß Bielefelder Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes^[1] zulässig.

[1] Bekleidung; Bettwäsche;
Bild- und Tonträger; Bilderrahmen;
Bücher; Computer und Zubehör;
Elektrokleingeräte; Foto;
Gardinen; Geschenkartikel;
Glas / Porzellan / Keramik;
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware;
Stoffe / Wolle;
Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektrokleingeräte);
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche;
Hörgeräte, Kunstgewerbe / Bilder;
Lederwaren/ Taschen/Koffer/ Regenschirme;
Musikinstrumente und Zubehör;
Optik, Augenoptik;
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren;
Sanitätsbedarf; Schuhe;
Spielwaren; Sportartikel/ -geräte (ohne Sportgroßgeräte);
Sportbekleidung; Sportschuhe;
Telekommunikation und Zubehör;
Uhren / Schmuck;
Unterhaltungselektronik und Zubehör;
Wäsche / Miederwaren / Bademoden.

- Textilreinigung.

In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen sowie Büros zulässig.

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, z.B. 0,8

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

0,5

zulässige Geschossflächenzahl , z.B. 0,5

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. I

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

GH_{max.}
133,00 m ü.N.N.

Die Gebäudehöhe (GH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z. B. 133.00 m ü.N.N.) überschreiten. Unter Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern zu verstehen.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Filteranlagen, Antennen und dergleichen (in erheblich untergeordnetem Flächenumfang) um maximal 3,5 m.

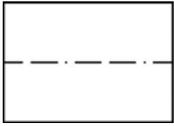
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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. Fläche für Stellplätze
gem. § 9 (1) 4 BauGB



Umgrenzung für Flächen für PKW – Stellplätze, Stellplatzanlage mit Zufahrt, Umfahrungen, Gehwege und Anlieferungen

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
gem. § 9 (1) 10 BauGB



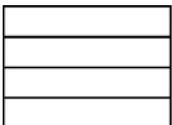
Die entsprechend umgrenzten Flächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind zum Schutz des verrohrten Gewässers von jeglicher Bebauung freizuhalten.

6. Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) 11 BauGB



Ein- und Ausfahrtbereich

7. Versorgungsflächen
gemäß § 9 (1) 12 BauGB

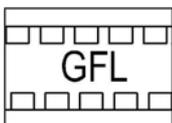


Versorgungsflächen



Zweckbestimmung:
Elektrizität /Trafostation

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) 21 BauGB



Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld.

- 9. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen
gemäß § 9 (1) 24 BauGB**

Passiver Schallschutz

Das Gebäude des Verbrauchermarktes (Südwest-, Nordwest- und Südostfassade) entlang der Jölllenbecker Straße (Neubau, Umbau und Nutzungsänderungen) ist innerhalb eines Abstandsbereiches von 50 m zur Jölllenbecker Straße durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros und Läden 50 dB(A) nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist im Baugenehmigungsverfahren bei wesentlichen Nutzungsänderungen oder baulichen Änderungen zu erbringen.

- 10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 (1) 25 a und b BauGB**

10.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB



anzupflanzender Baum

Es sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 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. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50m x 5,00m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen.

10.2 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB



zu erhaltender Baum

Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall in der darauf folgenden Vegetationsperiode durch einen heimischen Laubbaum gleichwertiger Art zu ersetzen.

**11. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW**

Fassaden und Außenwandflächen

Zulässige Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind Metallverkleidungen, Verblendmauerwerk und Putze.

Dachgestaltung

FD

Zulässig sind Flachdächer (FD) und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 15°.

Werbeanlagen

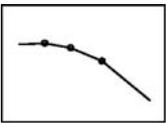
Werbeanlagen sind zulässig:

- entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als freistehende Anlage (Fahnenmast) mit einer Höhe von max. 10 m; insgesamt sind 6 Einzelanlagen (jeweils 3 Fahnenmasten an der Jöllenbecker Straße sowie der Straße Bergsiek) zulässig,
- insgesamt 2 selbstleuchtende Werbetafeln mit einer Größe von max. 2,20 m x 3,00 m sowie 3 selbstleuchtende Werbetafeln mit einer Größe von max. 1,20 m x 0,40 m an der zur Topasstraße orientierten Eingangsseite des Marktes,
- insgesamt 1 selbstleuchtende Werbetafel mit einer Größe von max. 1,50 m x 1,00 m sowie 3 selbstleuchtende Werbetafeln mit einer Größe von max. 1,20 m x 0,40 m an der zur Jöllenbecker Straße orientierten Eingangsseite des Marktes,
- ein Werbepylon max. 6,0 m hoch mit jeweils 1 Werbefläche mit der Abmessung 2,20 m x 1,82 m sowie maximal 4 Werbeflächen mit den Abmessungen 1,40 m x 0,60 m (alle selbstleuchtend) entlang der Jöllenbecker Straße,
- ein Werbekandelaber max. 3,70 m hoch mit jeweils 1 Werbefläche mit der Abmessung 1,10 m x 1,35 m, 2 Werbeflächen mit den Abmessungen 0,50 m x 1,35 m, 1 Werbefläche mit den Abmessungen 0,35 m x 1,35 m sowie ein Hinweisschild (alle selbstleuchtend) entlang der Topasstraße,

- eine selbstleuchtende Werbeanlage sowie zwei Ausstecker (mit den Abmessungen von 0,50m x 0,70 m) oberhalb der Erdgeschosszone der zur Jöllenbecker Straße orientierten Ladeneinheit,
- 2 freistehende Plakattafeln mit einer Größe von maximal 3,00 m x 4,00 m.

Zulässig sind innerhalb der Grundstücksfläche sowie an den Ein- und Ausfahrten beleuchtete und unbeleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen für den Werkschutz.

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



Flurstücksgrenze

538

Flurstücksnummer, z.B. 538

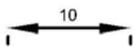


Vorhandene Gebäude

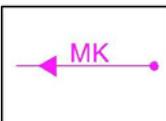


Bezugshöhe im Meter ü.N.N. - z.B. Höhe 128,01 m ü.N.N.

Höhe 128,01 m ü.N.N.



Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 10 m



Vorhandener Mischwasserkanal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf

Begründung

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
1. Allgemeines	22
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	22 - 23
Bestandsplan / Legende	24 - 25
3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung	26
4. Ziele und Zwecke der Planung	27 - 34
4.1 Belange der Wirtschaft und des Wohnens	27 - 28
4.2 Belange des Verkehrs	28 - 29
4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport	29
4.4 Belange der Ver- und Entsorgung	29
4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	29 - 30
4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	30
4.7 Belange des Umweltschutzes	30 - 34
4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Kompensationsmaßnahmen	34
5. Bodenordnung	34
6. Erschließungsanlagen	34
7. Flächenbilanz	34
8. Kostenschätzung	34
9. Auswirkungen auf rechtsverbindliche Bebauungspläne	35
10. Projektbeteiligte	35

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/T 8 „Nahversorgungsmarkt Topasstraße“ für das Gebiet östlich der Jöllenbecker Straße, südöstlich der Topasstraße und südwestlich der Straße Im Bergsiek

-Stadtbezirk Jöllenbeck-

Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss

1. Allgemeines

Auf Antrag des Vorhabenträgers soll für die Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsmarktes ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt werden.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, ein beschleunigtes Planverfahren durchzuführen.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000m² nicht überschritten wird, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/T 8 „Nahversorgungsmarkt Topasstraße“ gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Zudem sollen im B-Plan-Gebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Da gemäß § 13a BauGB eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 (1) BauGB nicht stattfinden sollte, wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich über die auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sich hierzu innerhalb einer bestimmten Frist zu äußern. Äußerungen von Bürgern und Bürgerinnen gingen innerhalb dieser Frist nicht ein.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das ca. 0,6 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Jöllenbeck, Stadtteil Theesen, nördlich des Kreuzungsbereichs Jöllenbecker Straße / Theesener Straße, sowie nördlich der Flurstücke 337, 252; östlich der Jöllenbecker Straße, südlich der Topasstraße und westlich der Flurstücksgrenzen 1387, 1300, 538.

Die Lebensmittelmarktbetreiber JIBI betreibt derzeit am Standort einen Nahversorgungsmarkt mit ca. 860 m² Verkaufsfläche. Neben dem Nahversorgungsmarkt befinden sich integriert in dem Objekt ein Zeitschriftenladen mit Lotto-Annahmestelle, ein Backshop sowie eine Poststelle.

Das Gesamtobjekt stellt sich in der Geschossigkeit gestaffelt dar. Der unmittelbar zur Jöllenbecker Straße orientierte Gebäudeteil ist dreigeschossig; der Mittelbereich zweigeschossig; und der überwiegende Gebäudeteil verfügt über eine eingeschossige Bauweise.

Neben den Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss befinden sich in den Obergeschossen Büroräume / Schulungsräume des Marktes sowie 4 Wohnungen.

Die verkehrstechnische Erschließung des Marktes erfolgt sowohl von der Jöllenbecker Straße aus wie auch von der Topasstraße, wobei sich der überwiegende Teil der Stellplätze an der Nordseite des Objektes befindet. Ebenso hat der Nahversorgungsmarkt zu diesen Gebäude-seiten seine Zugänge. Die Warenanlieferung des Marktes erfolgt derzeit von der Jöllenbecker Straße aus.

Von der Straße Bergsiek ausgehend ist an der westlichen Grenze des Plangebietes eine Zufahrt zur Gebäuderückseite vorhanden. Hierüber werden Lagerflächen im Kellerbereich des Objektes erschlossen.

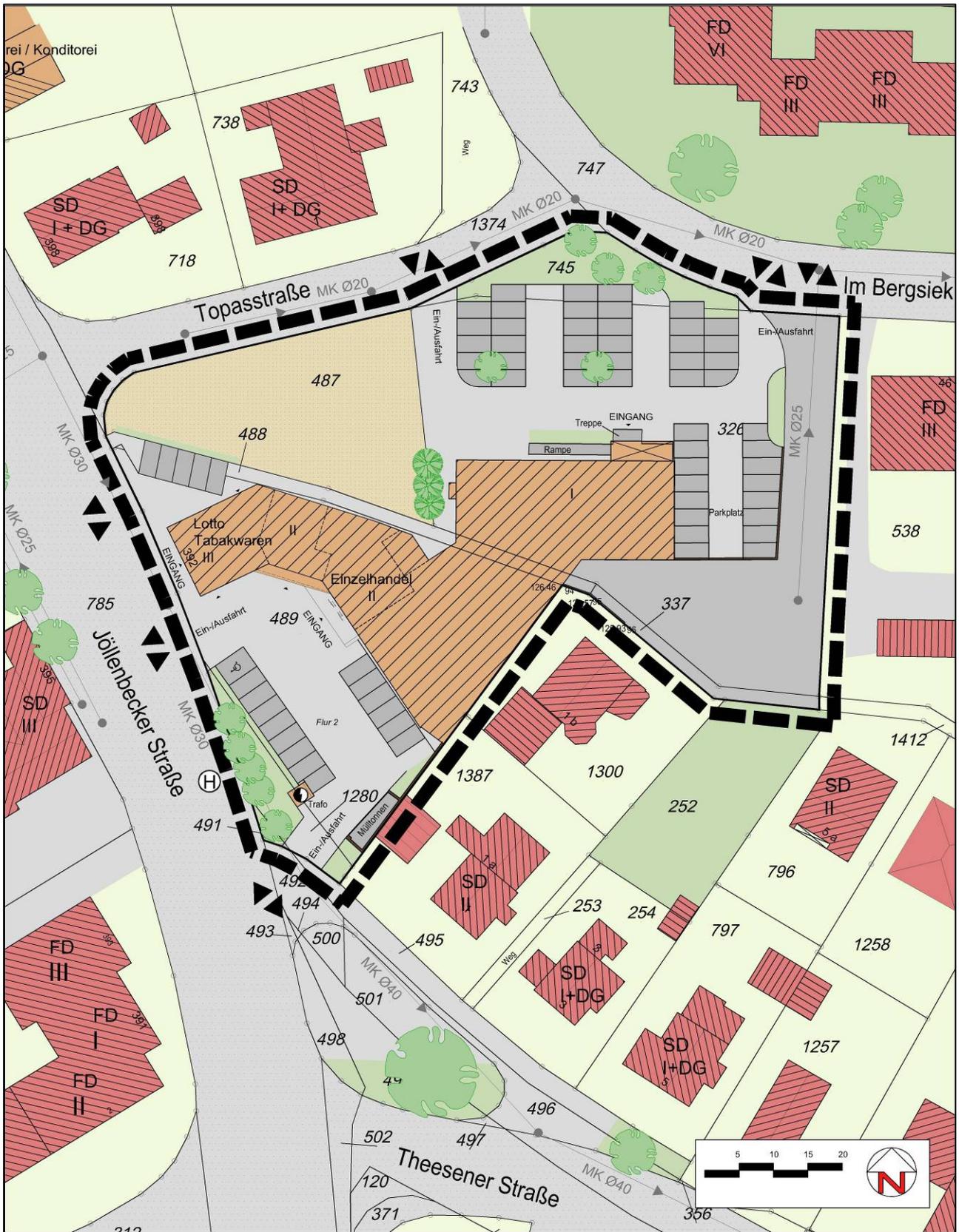
Nördlich des Nahversorgungsmarktes wurde in der Vergangenheit durch den Vorhabenträger ein Wohngebäude abgerissen. Die Fläche stellt sich derzeit als Brachfläche dar. Auf den zur Jöllenbecker Straße gelegenen Stellplatzflächen ist eine Trafostation vorhanden.

Unmittelbar vor dem Objekt an der Jöllenbecker Straße ist eine Haltestelle des ÖPNV vorhanden.

Der Umgebungsbereich des Standortes ist geprägt durch Wohnhausbebauungen. Südlich und nördlich grenzt eine überwiegend 1- bis 2-geschossige Bebauung an. Unmittelbar östlich befindet sich eine 3-geschossige und nordöstlich eine 6-geschossige Wohnhausbebauung.

Entlang der Jöllenbecker Straße sind in den Erdgeschosszonen der Gebäude vereinzelt Einzelhandelsnutzungen untergebracht.

Bestandsplan



Legende / Zeichenerklärung zum Bestandsplan, Verkleinerung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Hauptnutzung	
	allgemeines Wohnen
	sonstige Nutzung
II+DG	Geschossigkeit, z.B. II-geschossig + Dachgeschoss
FD	Flachdach
SD	Satteldach
	öffentliche Verkehrsfläche
	Ein- und Abfahrtbereich
	Bushaltestelle
	Stellplätze
	versiegelte Hoffläche
	nicht bebaute Grundstücksfläche
	Grünfläche
	Brachfläche
	vorhandener Baum (nicht eingemessen)
Signaturen der Katastergrundlage	
	Gebäude mit Hausnummer
	Nebenanlage, Garage
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
	vorhandener Mischwasserkanal
	Elektrizität

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK)

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld liegt der Vorhabenstandort im zentralen Versorgungsbereich des Ortsteiles Theesen.

Dieser zentrale Versorgungsbereich hat die Versorgungsfunktion im Sinne eines Zentrums des Typs D. Hierzu führt das Konzept auf Seite 15 Folgendes aus: „Bei den Zentren des Typs D handelt es sich um lokale Versorgungszentren, die überwiegend der wohnortnahen Nahversorgung dienen. Vorrangig dienen diese Zentren der täglichen Versorgung für die unmittelbar umliegenden Wohnsiedlungsbereiche und weisen ein deutlich auf die Grundversorgung ausgerichtetes Einzelhandelsangebot auf.“

Räumliches Stadtentwicklungskonzept

Im Räumlichen Stadtentwicklungskonzept ist die Fläche als Bereich für Wohnen sowie als „konzentrierter Versorgungsbereich“ dargestellt. Der Bereich entlang der Jöllenbecker Straße wird im RSK als D-Zentrum (Stadtteilzentrum) gekennzeichnet.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans II/T 4 „Im Bergsiek“ als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Jöllenbecker Straße ist als Straße I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße) und die Theesener Straße als Straße III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraße) dargestellt.

Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung wird die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. Ziel der Anpassung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche. Der FNP soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich derzeit im Geltungsbereich des seit dem 08.07.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/T 4 „Im Bergsiek“. Dieser weist für den gesamten Bereich des Plangebietes Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO aus.

Im unmittelbaren städtebaulichen Kontext des Plangebietes ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nördlich der Topasstraße sowie südlich entlang der Theesener Straße Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Östlich des Plangebietes entlang der Straße Im Bergsiek ist Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Westlich der Jöllenbecker Straße grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/T 6 „Rehwinkel / Birkenstraße“. Die unmittelbar an der Jöllenbecker Straße in Gegenlage des Nahversorgungsmarktes gelegenen Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-West.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/T 8 „Nahversorgungsmarkt Topasstraße“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Nahversorgungsmarktes zu schaffen.

4.1 Belange der Wirtschaft und des Wohnens

Der Vorhabenträger unterhält derzeit am Standort einen Nahversorgungsmarkt mit ca. 860 m² Verkaufsfläche. Ergänzend sind im Objekt Verkaufsflächen eines Zeitschriftenladens mit Lotto-Annahmestelle, ein Backshop sowie eine Postannahmestelle vorhanden.

Aus Betreibersicht ist es aus wirtschaftlichen Erwägungen notwendig, den vorhandenen Markt zeit- und bedarfsgemäß zu erweitern. Hierbei sollen insbesondere Aspekte wie Barrierefreiheit, ansprechende Marktgestaltung, Sortimentserweiterung umgesetzt werden, um den Standort langfristig wirtschaftlich zu sichern.

Die Planungen sehen vor, die Verkaufsfläche des Marktes auf ca. 1.480 m² zu erweitern. Im Zuge der Erweiterung soll der Bereich des Zeitschriftenladens mit Lotto-Annahmestelle unverändert (Verkaufsfläche ca. 80 m²) bleiben. Der Backshop (ca. 30 m²) sowie eine Annahmestelle einer Textilreinigung (ca. 9 m²) werden in den Markt integriert und sollen zukünftig insgesamt über eine Verkaufsfläche / Nutzfläche von zusammen ca. 40 m² verfügen. In Summe aller Teilflächen wird sich nach der Vorhabenplanung eine Gesamtverkaufsfläche im Objekt von ca. 1.600 m² ergeben.

Der zur Jöllenbecker Straße hin orientierte mehrgeschossige Teil des Gebäudes soll in seiner Kubatur im Wesentlichen unverändert bleiben. Die Nutzungen in den Obergeschossen sollen nach der Erweiterung unverändert im Bestand erhalten werden.

Die Erweiterungen sollen im Bereich des eingeschossigen Gebäudeteiles erfolgen. Im Zuge der Gesamtmaßnahmen wird die zur Topasstraße orientierte Eingangssituation des Marktes vollständig umgestaltet. Von der Topasstraße aus soll zukünftig eine zusätzliche Warenanlieferung für Fleischprodukte erfolgen.

Im Zuge der Erweiterungsmaßnahmen erfolgt für den Bereich nördlich des geplanten Baukörpers eine Umgestaltung der Stellplatzanlage sowie der Zu- und Abfahrten.

Bislang wurden die Nutzungen auf der Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes Nr. II/T 4 „Im Bergsiek“ genehmigt. Dieser Bebauungsplan weist für den Vorhabenstandort Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO aus. Das geplante Vorhaben ist nach der bestehenden Rechtslage unzulässig. Das Vorhaben wird über die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ planungsrechtlich abgesichert.

Durch die Festsetzungen erfolgt eine differenzierte Gestaltung der Zulässigkeit der Haupt- und Randsortimente des Nahversorgungsmarktes sowie der integrierten sonstigen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit sowie zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen orientieren sich an den Planungen des Investors, die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt sind und zu deren Umsetzung sich der Investor im Durchführungsvertrag verpflichten wird.

Der Vorhabenstandort liegt nach dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept im zentralen Versorgungsbereich des Ortsteiles Theesen. Dieser hat gemäß der Standortstruktur

des Einzelhandelskonzeptes die Versorgungsfunktion im Sinne eines Zentrums des Typs D (lokale Versorgungszentren, die überwiegend der wohnortnahen Nahversorgung dienen).

Das geplante Vorhaben steht somit im Einklang mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Im Vorfeld der Planung wurde durch die BBE Handelsberatung in Münster gutachterlich untersucht, ob und inwieweit durch das Vorhaben landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten können.¹

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Untersuchung konnte darlegen, dass die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen. Vielmehr kann für den Vorhabenstandort eine Verbesserung der Versorgungsfunktion festgestellt werden und somit eine Stärkung auch gemäß den Zielvorstellungen und Empfehlungen des Konzeptes. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit Beschränkung der Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtfläche zu empfehlen.“

Somit können gutachterlich landesplanerische und städtebauliche negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets II/T 8 „Nahversorgungsmarkt Topasstraße“ erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen (Jöllennecker Straße im Osten, Topasstraße und Im Bergsiek im Norden).

Die Kundenstellplätze sollen über eine neu zu schaffende Zufahrt von der Topasstraße, ebenso wie einen Ein- und Ausfahrtsbereich von der Straße Im Bergsiek aus erschlossen werden. Von der Stellplatzfläche im Norden des Plangebietes erfolgt auch die Fleischanlieferung des Marktes. Die übrige Warenanlieferung erfolgt auf der Westseite des Gebäudes von der Stellplatzanlage aus. Diese Stellplatzfläche wird weiterhin über die Jöllennecker Straße erschlossen.

Der zu erwartende Verkehr kann von den angrenzenden Straßen aufgenommen werden.

Ruhender Verkehr

Durch die geplante Erweiterung des Nahversorgungsmarktes unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen (Büroflächen und Wohnungen) entsteht ein rechnerischer Bedarf von insgesamt 86 Stellplätzen. Gem. § 51 (1) Bauordnung NRW (BauO NRW) ist bei der Herstellung von Stellplätzen auch der öffentliche Personennahverkehr zu berücksichtigen. Bedingt durch die unmittelbare Lage an einer ÖPNV-Haltestelle kann der rechnerische Bedarf um ca. 15% reduziert werden, da davon auszugehen ist, dass Teile der Kunden den ÖPNV nutzen, um ihre Einkäufe zu erledigen. Somit sind für die vorhandenen und geplanten Nutzungen 77 Stellplätze vorgesehen. Insgesamt erhöht sich die Stellplatzanzahl gegenüber dem heutigen Bestand (68 Stellplätze) um 9 Stellplätze.

Die notwendigen Stellplätze sollen überwiegend nördlich des Marktes untergebracht werden. Hierzu soll die bestehende Stellplatzanlage umgestaltet und erweitert werden. 6 Stellplätze für Mitarbeiter und Bewohner des Objektes werden südöstlich des Marktes vorgesehen. Die vorhandenen Stellplätze südwestlich des Marktes bleiben im Bestand erhalten.

¹ Auswirkungen- und Verträglichkeitsanalyse für die Stadt Bielefeld; BBE Handelsberatung Münster; Münster; November 2009

Fußgänger und Radfahrer

Es werden voraussichtlich keine Veränderungen in der Führung des Fuß- und Radverkehrs vorgenommen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird über die Bushaltestelle „Kahler Krug“ an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die nächsten Verknüpfungsmöglichkeiten mit der Stadtbahn bestehen an den Haltestellen Babenhausen Süd (Linie 3) und Schildesche (Linie 1).

Vom Haltepunkt „Kahler Krug“ verkehren die Buslinien 54, 55, 56 stadteinwärts Richtung Babenhausen Süd, Schildesche und stadtauswärts Richtung Enger und Spenge. An der Endhaltestelle Babenhausen Süd besteht Anschluss von und zur Stadtbahnlinie 3 in Richtung Innenstadt, Hauptbahnhof und Stieghorst Zentrum. Auf den Linien 54, 55, 56 werden von Montags bis Freitags mehrmals stündlich Fahrten in die Innenstadt, sowie ins Umland angeboten. An Samstagen verkehren die Busse halbstündlich bis stündlich. An Sonn- und Feiertagen besteht ebenfalls die Möglichkeit stündlich bis zweistündlich zu fahren. Somit ist die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV gegeben.

4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Die Belange von Freizeit, Erholung und Sport sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

4.4 Belange der Ver- und EntsorgungVersorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Entwässerungssystem

Die Entwässerung erfolgt derzeit im Mischsystem. Das vorhandene Kanalnetz ist ausreichend leistungsfähig, um die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen aufzunehmen. Innerhalb des Plangebietes liegt ein öffentlicher Mischwasserkanal innerhalb einer befestigten Hoffläche. Der Kanal wird durch die geplanten Maßnahmen nicht tangiert. Die Trassenführung des Kanals ist durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Stadt Bielefeld gesichert.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Vorhaben sieht eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Nahversorgungsmarktes vor. Weite Teile des vorhandenen Objektes bleiben in ihrem Bestand unverändert.

Die künftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe der Gebäude, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, dass sich die baulichen Erweiterungen in den gestalterischen Kontext einfügen und sich ein insgesamt geordnetes städtebauliches Bild ergibt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die vorhandenen 3 mittelalten Laubbäume (1 Kastanie, 2 Ahorn) im Kreuzungsbereich Topasstraße / Im Bergsiek sowie die an der Jöllenbecker Straße vorhandenen 5 Ahornbäume gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Dieser Baumbestand wird durch die Festsetzung anzupflanzender Bäume ergänzt (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Die Baumstandorte sind überwiegend an den Randbereichen des Vorhabengebietes vorgesehen, um zu einem gegenüber dem nördlich und westlich angrenzenden vorhandenen Straßenraum stadtgestalterisch verträglichen Übergang zu den angrenzenden Nutzungen beizutragen.

4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW.

4.7 Belange des Umweltschutzes

Artenschutz

Das Plangebiet ist überwiegend überbaut und versiegelt. Zum Kreuzungsbereich Topasstraße / Im Bergsiek stehen auf einer kleineren Rasenfläche 3 mittelalte Laubbäume (1 Kastanie, 2 Ahorn). Die Bäume weisen keinerlei Bruthöhlen auf. Auf dem Parkplatz selber befinden sich 2 jüngere, ca. 4 m hohe Ahornbäume mit dichter, kurz gehaltener Krone. Das gleiche gilt für die 5, an der Jöllenbecker Straße in einer niedrigen Zierstrauchpflanzung stehenden Ahornbäume. Die vorhandenen Laubbäume sind im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Direkt an dem Nahversorgungsmarkt steht zudem noch eine Reihe mittel alter Fichten. Die Fläche auf dem Flurstück 487 ist dagegen mittlerweile vollständig geräumt und geschottert. Zwischen dem geräumten Grundstück und dem vorhandenen Einzelhandelsgrundstück befindet sich noch eine ca. 20 m lange, 3 m hohe Hecke aus Lebensbäumen. Im Randbereich der Zulieferung zu den südlich und östlich angrenzende Wohngrundstücken ist eine schmale Bepflanzung aus Ziergehölzen vorhanden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen keine hohe Bedeutung. Diese Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können. Sofern die Gehölzstrukturen im Rahmen der Bebauung nur außerhalb des Zeitraumes von 01.03. bis zum 30.09. entfernt werden, ist nicht zu erwarten, dass mit der Umsetzung des Vorhabens gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Die Durchführung einer weiteren artenschutzrechtlichen Prüfung wird daher für entbehrlich gehalten.

Bodenschutz

Da es sich bei dem Plangebiet überwiegend um bereits baulich genutzte Flächen handelt, das in weiten Teilen fast vollständig versiegelt ist, sind keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten.

Bodenbelastungen / Altlasten

Altstandorte sind im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld derzeit nicht bekannt.

Gewässerschutz

An der südöstlichen Grenze des Plangebietes befindet sich der verrohrte Oberlauf des Nebengewässers 14.07 (Nebengewässer des Moorbaches). Das verrohrte Gewässer darf nicht überbaut werden. Von der Rohrachse ist darüber hinaus ein Streifen von 3 m freizuhalten.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind daher die entsprechenden Schutzflächen gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzt.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Das Plangebiet befindet sich in einem mäßig klimaempfindlichen Bereich. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Vorhaben nur um eine bauliche Erweiterung eines bestehenden Objektes auf einer bereits genutzten Fläche handelt, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu erwarten.

Gewerbelärm

Durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen sind Lärmauswirkungen auf den Umgebungsbereich zu erwarten.

Zur Feststellung der Immissionsauswirkungen wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.²

Im Rahmen des Gutachtens wurden die anzunehmenden Schallemissionen durch den Betrieb eines erweiterten Marktes (Kfz-Verkehr der Kunden und Mitarbeiter, Lieferverkehr, technische Aggregate) prognostiziert und mit den Immissionsrichtwerten an den außerhalb des Plangebietes gelegenen Immissionsorten in der Wohnnachbarschaft sowie schutzbedürftigen Wohnräumen im Objekt verglichen.

Aufgrund des geplanten Betriebes des Marktes ausschließlich zur Tagzeit sind Beeinträchtigungen an den relevanten Immissionsorten zur Nachtzeit nicht zu erwarten.

Das Gutachten kommt hinsichtlich der Tagwerte zu folgenden Ergebnissen:

Immissionsorte	Lage	Gebietskategorie	Beurteilungspegel tagsüber (dB(A))	Immissionsrichtwerte tagsüber (dB(A))	Richtwertüberschreitung (dB(A))
IP1	Wohnhaus Im Bergsiek 46	WR	50,2	50	0,2
IP2	Wohnhaus Theesener Str. 5A	WR	39,7	50	
IP3	Wohnhaus Theesener Str. 1B	WR	39,4	50	
IP4	Wohnhaus Theesener Str. 1A	WA	54,1	55	
IP5	Wohnhaus Jöllenbecker Str. 396	WA	56,1	55	1,1
IP6	Wohnhaus Jöllenbecker Str. 398	WA	48,3	55	
IP7	Wohnhaus Topasstraße 1	WA	53,8	55	
IP8	Wohnhaus Im Bergsiek 43	WR	50,5	50	0,5
IP9	Wohnung Jibi-Markt, 2.OG	MI	54,0	60	
IP10	Wohnung Jibi-Markt, 1.OG	MI	65,0	60	5,0

Aufgrund der Lage des geplanten Verbrauchermarktes mit Obergeschosswohnungen in der Innenstadt von Bielefeld unmittelbar an der verkehrstechnisch hoch belasteten Jöllenbecker-Straße und aufgrund der Tatsache, dass weitere Wohnhausgrundstücke mittelbar an den PKW-Parkplatz des Lebensmittelmarktes angrenzen, ist der gesamte Einwirkungsbereich um den Nahversorgungsmarkt „Topasstraße“ erheblichen Verkehrslärmimmissionen und nicht unerheblichen – anlagenbezogenen – Lärmimmissionen ausgesetzt.

Wie sich aus dem Gutachten ergibt, resultieren die prognostizierten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten IP1, IP5, IP8 und IP 10 maßgeblich durch die Nutzung der Pkw-Stellplätze.

Die angenommenen Bewegungshäufigkeiten bzw. Aktivitäten gewerblicher Anlagen im Einwirkungsbereich sind auf der Grundlage der Parkplatzlärmstudie sowie mit detaillierter Prognose nach TA Lärm erfolgt. Die ermittelten Beurteilungspegel werden erwartungsgemäß ausschließlich durch Parkvorgänge sowie durch An- und Abfahrten von Besucher- und Kunden-

² Prognose von Schallemissionen, Bericht Nr. 553003039; Ingenieurbüro Prof. Dr. Beckenbauer a part of DEKRA industrial GmbH; Bielefeld; 09.07.2010

Pkw bestimmt. Der Gutachter hat aus zur Verfügung stehenden Angaben soweit wie möglich Maximalannahmen abgeleitet.

Der Gutachter hat in seiner Prognose das sogenannte „getrennte“ Verfahren der Parkplatzlärmstudie zu Grunde gelegt. Hierbei wird neben der allgemeinen Charakteristik des Objektes jeweils ausschließlich der An- und Abfahrverkehr ohne Durchfahrten anderer Fahrzeuge und ohne Parksuchverkehr berücksichtigt. Dies ist aus Sicht des Gutachters gerechtfertigt, da bei dem Vorhaben eine einreihige Stellplatzanlage geplant ist, auf der ein entsprechender Parksuch-Verkehr aufgrund der Anordnung der Fahrgasse und Stellplätze nicht zu erwarten ist.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben im Ergebnis gezeigt, dass anlagenbezogene Lärmeinwirkungen im Bereich des Wohnhausgrundstückes IP 5 (Wohnhaus Jölllenbecker Straße 396) den anzusetzenden Richtwert von 55 dB(A) tagsüber um bis zu $\Delta L = 1,1$ dB(A) überschreitet.

Der an diesem Immissionsort maßgebliche Außenlärm gemäß DIN 4109 durch den öffentlichen Verkehr auf der Jölllenbecker Straße überschreitet den Immissionswert von 59 dB(A) mit Lrtagsüber = 72 dB(A) bis zu $\Delta L = 13$ dB(A).

Nach Nr. 3.2.1 TA Lärm (Prüfung im Regelfall) darf eine Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht versagt werden, wenn infolge ständig vorherrschender Fremdgeräusche keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen zu befürchten sind. Dies im Beurteilungsfall zutreffend. Denn die anlagenbezogene Richtwertüberschreitung von 1,1 dB(A) kann aufgrund des ständig vorherrschenden Fremdgeräusches von Lrtagsüber = 72 dB(A) nicht einwirken und daher nicht zur messbaren Richtwertüberschreitung führen. Eine ggf. zukünftig absehbare – spätere – Verminderung der Fremdgeräusche ist nicht absehbar.

Um die Immissionsrichtwerte an dem Immissionsort IP 8 (außerhalb des Plangebietes) einhalten zu können, wäre die Errichtung von entsprechenden Schallschutzwänden notwendig. Da die Immissionsorte in den Obergeschossen (am IP 8 6 Geschosse) gelegen sind, müssten die aktiven Schallschutzmaßnahmen eine große Höhe haben, um effektiv abzuschirmen.

Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen wird es daher für nicht vertretbar gehalten, die Stellplatzbereiche durch aktive Schallschutzmaßnahmen gegenüber der Umgebungsbebauung abzuschirmen.

Am Immissionsort IP 10 besteht eine deutliche Richtwertüberschreitung. Dieser Immissionsort wird maßgeblich vom vorhandenen Parkplatz an der Jölllenbecker Straße beeinträchtigt. Aufgrund der Tatsache, dass dieser Stellplatzbereich durch die Erweiterungen des Marktes nicht geändert wird, ist davon auszugehen, dass auch im derzeitigen Bestand eine Überschreitung der Richtwerte vorhanden ist.

Die Richtwertüberschreitungen in den Obergeschossen des Nahversorgungsmarktes, die aus der Stellplatznutzung resultieren, können nicht effektiv durch aktive Schallschutzmaßnahmen gemindert werden. Es ist seitens des Vorhabenträgers beabsichtigt, die zur Jölllenbecker Straße hin orientierten Wohn- und Schlafräume der Wohnungen durch passive Schallschutzmaßnahmen zu schützen.

Insgesamt werden die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten für städtebaulich vertretbar gehalten. Auch wenn im rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Nahbereich des Marktes Reines Wohngebiet festgesetzt ist, erfährt dieser Umgebungsbereich durch den vorhandenen Markt eine Prägung, die eher einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht. Diese geänderte Prägung wäre bei zukünftigen Planüberarbeitungen zu berücksichtigen.

Zudem werden, mit Ausnahme des Immissionsortes IP 10, die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Eine Geräusch-Belastung bis hin zu Mischgebietswerten wird im Rahmen einer Gesamtabwägung als noch vertretbar eingeschätzt, da innerhalb dieses Baugebietstyps Wohnen uneingeschränkt möglich ist und dem Anspruch an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen wird.

Die dem schalltechnischen Gutachten zu Grunde liegenden Annahmen bzw. Nutzungsparameter für den Betrieb des Lebensmittelvollsortimenters sollen als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden:

- Nutzung der PKW-Parkplätze (Kundenparkplätze) an Werktagen ausschließlich in der Tagzeit (von 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr) mit einer maximalen Nutzungsfrequenz (PKW-Bewegungen) von 500 PKW/Tag auf dem Stellplatz „Topasstraße“ und 1120 PKW/Tag auf dem Stellplatz „Jöllenbecker Straße“.
- Nutzung der Lieferzone bzw. der Ladebereiche an Werktagen ausschließlich in der Tagzeit (von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr) mit maximal 7 LKW / Tag.
- Ausschluss (kein Betrieb) von LKW-Kühlaggregaten auf dem Anlagengelände. Kühlaggregate müssen für den Be-/ Entladevorgang auf elektrischen Betrieb umgerüstet werden.
- Asphaltierung der Fahrgassen auf dem vorgesehenen Parkplatz. Gepflasterte Stellplatzflächen sind durch Trennung von möglichen Stellplatzdoppelreihen so zu gestalten, dass ein Queren dieser Flächen mit Einkaufswagen nicht möglich ist.
- Einhausung der Anlieferzone für den Verbrauchermarkt; die Einhausung muss mindestens die Gesamtlänge des Lieferfahrzeuges einschließlich Zugfahrzeug abdecken. Fassaden und Dach der Einhausung müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R'W \geq 45$ dB aufweisen. Fassaden und Dach sind fugenfrei auszuführen bzw. fugenfrei an das Marktgebäude anzuschließen. Das Tor zur Einhausung ist mit einem Schalldämm-Maß von $R'W \geq 20$ dB auszuführen.
- Einbau von kältetechnischen Anlagen innerhalb des Verbrauchermarktes. Auf dem Gebäudedach oder an Außenwänden installierte ablufttechnische Anlagen sind schalltechnisch mit folgenden Schall-Leistungspegeln zu berücksichtigen:
 - Trockenrückkühler: $LWA_{eq} \leq 75$ dB(A)
 - Kamin/Heizung: $LWA_{eq} \leq 75$ dB(A).

Verkehrslärm

Lt. Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) ist überwiegend von Immissionspegeln $< 75/65$ dB(A) tags/nachts im für die Erweiterungsplanung relevanten Einwirkungsbereich der Jöllenbecker Straße auszugehen. Die zur Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen maßgeblichen Orientierungswerte für SO gemäß DIN 18005 sind damit bereits deutlich überschritten. Die Annahmen des Schallimmissionsplanes wurden durch das schalltechnische Gutachten verifiziert.

Die beabsichtigte Standortsicherung sowie Erweiterung derart gegenüber Lärm unsensibler Nutzung entspricht generell dem strategischen Ziel einer an der Lärmbelastung orientierten Nutzungsausweisung. Da besonders schutzwürdige Neuplanung im Einwirkungsbereich ausgeschlossen ist, werden diesbezüglich keine zusätzlichen Immissionskonflikte erwartet. Sollte es jedoch dennoch zukünftig zu Umnutzungen in den Obergeschossen des Objektes kommen, sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm vorzusehen. Im Zuge von Nutzungsänderungen bzw. Neu- oder Umbauten sind für die Wohnungen schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster vorzusehen. Entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/T 8 „Nahversorgungsmarkt Topasstraße“ als erfolgt oder zulässig. Da-

her entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vorhanden.

7. Flächenbilanz

(gemäß städtebaulichem Konzept)

Gesamtfläche des Plangebietes (Geltungsbereiches) ca. 0,6 ha

Einzelhandel

Vorhandene Verkaufsfläche	ca. 967 m ²
Geplante Verkaufsflächenerweiterung	ca. 630 m ²

Geplante Gesamtverkaufsfläche	ca. 1.600 m ²
-------------------------------	--------------------------

Wohnen

Vorhandene Wohneinheiten	ca. 4 WE
--------------------------	----------

Büroflächen

Vorhandene Büro	ca. 100 m ²
-----------------	------------------------

8. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten. Der künftige Investor ist bereit, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallenden Kosten einschließlich der erforderlichen Fachgutachten zu tragen.

Ein entsprechender Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB soll im weiteren Verfahren zwischen der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch den Bebauungsplan Nr. II/T 8 „Nahversorgungsmarkt Topasstraße“ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. II/T 4 „Im Bergsiek“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

10. Projektbeteiligte

Vorhabenträger:

JIBI Handel GmbH & Co.
Kurze Straße 4-6
33613 Bielefeld

Architektur:

Wiese Architekten
Steinstraße 2
33602 Bielefeld

Städtebauliche Planung:

Enderweit + Partner GmbH
Mühlenstraße 31
33607 Bielefeld

Schalltechnisches Gutachten:

Ingenieurbüro Prof. Dr. Beckenbauer
a part of DEKRA industrial GmbH
Oldentruper Straße 131
33605 Bielefeld