

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Bebauungsplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“

II. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Planungsstand: Entwurf September 2014

Gliederung:

- 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 22 und Planverfahren**
- 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben**
 - 3.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008/2009
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bisheriges Planungsrecht
 - 3.4 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
 - 3.5 Gewässer, Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
- 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation**
- 5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte**
 - 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung
 - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen und Planinhalte
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
 - 5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
 - 5.5.1 Belange der Infrastruktur
 - 5.5.2 Belange des Verkehrs
 - 5.5.3 Belange des Immissionsschutzes
 - 5.5.4 Belange des Klimas
 - 5.5.5 Belange des Bodenschutzes, des Gewässer- und Hochwasserschutzes
 - 5.5.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung
 - 5.5.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
 - 5.5.8 Belange von Freizeit und Erholung
 - 5.5.9 Belange der Wirtschaft
 - 5.5.10 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB
- 6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen**
- 7. Flächenbilanz**

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 22 und Planverfahren

Im Stadtteil Baumheide befindet sich im Eckbereich Rabenhof/Staufenerstraße ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von weniger als 500 m². Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld weist dem Standort zusammen mit dem rund 200 m entfernt liegenden Einkaufszentrum i. W. die Aufgabe der Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu. Vor dem Hintergrund des sich verändernden Verbraucherverhaltens, der Diversifizierung des Warenangebots etc. entsprechen Größe und Ausstattung dieses Lebensmitteldiscounters nicht mehr den heute marktgängigen Anforderungen. Für eine langfristige Sicherung des Nahversorgers an diesem Standort erfordern die sich geänderten Rahmenbedingungen (u. a. Sortimentsauswahl, Größe der Verkaufsfläche) die Modernisierung des Gebäudes und die Vergrößerung des Angebots. Dies kann im vorhandenen baulichen Bestand jedoch nicht realisiert werden. Konkreter **Planungsanlass** ist somit die Erweiterungs- bzw. Neubauabsicht des bestehenden Lebensmittelmarkts im Eckbereich Rabenhof/Staufenerstraße unter Nutzung des bisherigen Standorts und einer angrenzenden Grünfläche.

Vor dem Hintergrund der genannten Rahmenbedingungen strebt der Lebensmitteldiscounter eine langfristige Erweiterung der Verkaufsflächen auf rd. 1.200 m² an. Das, im Nahversorgungszentrum des Stadtteils Baumheide liegende, Vorhaben zur **Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung** wird von der Stadt Bielefeld grundsätzlich begrüßt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Staufenerstraße“ dient der **Sicherung und Weiterentwicklung eines Einzelhandelsstandorts im Innenbereich**. Dies ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden z. T. bereits vollständig versiegelte, innerstädtische Flächen in Anspruch genommen werden. Zudem können bestehende Infrastrukturen weiter genutzt werden. Der vorliegende Bebauungsplan wird somit **gemäß § 13a BauGB** als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt. Vor dem Hintergrund des lediglich 0,4 ha umfassenden Geltungsbereichs wird die gemäß § 19 (2) BauNVO maßgebliche Grenze der überbaubaren Fläche von 2 ha nicht erreicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Ebenso werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

Der Bebauungsplan Nr. III/H 22 überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. III/3/56.00 vollständig. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. III/H 22 werden die hier bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans vollständig ersetzt.

Der im Jahre 2010 zur Neuaufstellung beschlossene Bebauungsplan Nr. III/H 21 „Rabenhof/Staufenerstraße“ deckt in Teilen den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans ab. Für den Bebauungsplan Nr. III/H 21 soll daher in seinem weiteren Verfahren die hier zustande kommende Überlagerung herausgenommen werden. Für den Bebauungsplan Nr. III/H 21 ist die Notwendigkeit einer Machbarkeitsstudie im Jahre 2010 im politischen Rahmen bekanntgemacht worden. Für diese Machbarkeitsstudie wurde im Dezember 2012 der Zwischenbericht durch die BV Heepen und den StEA zur Kenntnis genommen. Eine Weiterführung ist derzeit nicht absehbar, weswegen auch die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens derzeit nicht abzusehen ist.

Sollte sich der vorliegende Bebauungsplan Nr. III/H 22 als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf.

Nach Erörterung der Planungsziele und der Rahmenbedingungen im Januar 2014 in der Bezirksvertretung Heepen und im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld wurde den grundlegenden Planinhalten zugestimmt und der Beschluss zur Aufstellung des Bau-

ungsplans Nr. III/H 22 gefasst. Auf Grundlage des Vorentwurfs wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB durchgeführt und die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Die Ergebnisse aus diesen frühzeitigen Beteiligungen wurden soweit möglich oder erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet.

2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Heepen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“ umfasst die Flurstücke Nr. 646, 647 und 952 tlw. der Flur Bielefeld und wird wie folgt begrenzt:

- Im Südosten durch die Stauferstraße,
- im Norden durch einen Fuß-/Radweg (Flurstück 1106),
- im Südwesten durch die Straße Rabenhof und
- im Nordosten durch Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/3/56.00.

Das Plangebiet umfasst rund 0,4 ha. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

3.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Machbarkeitsstudie „Neue Mitte“ Baumheide und Spielflächenbedarfsermittlung

a) Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet hat der Rat der Stadt Bielefeld im Juni 2009 das **gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept**¹ als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Basierend auf Erhebung und Auswertung der Grundlagendaten über die Einzelhandelssituation in der Kernstadt Bielefeld und in den Stadtbezirken definiert das Konzept unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten eine vierstufige Gliederung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die in Bielefeld zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

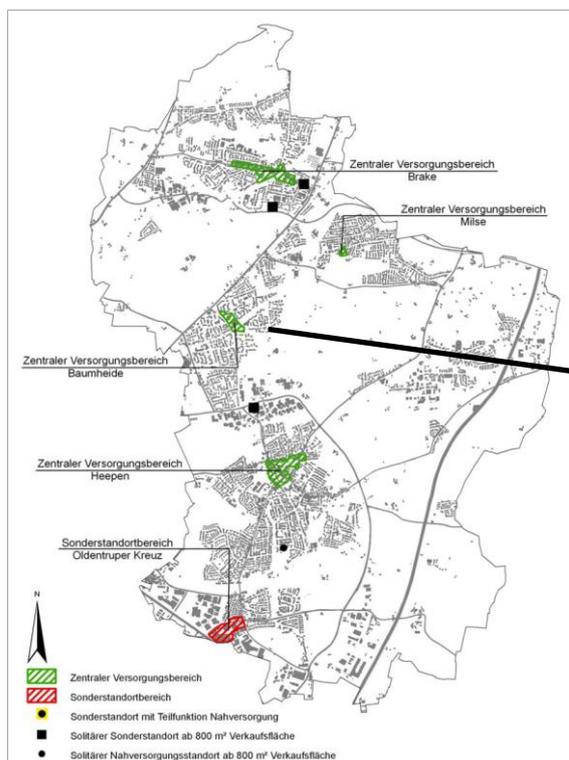
Der **zentrale Versorgungsbereich „Baumheide/Rabenhof“** dehnt sich östlich der Straße Rabenhof zwischen Stauferstraße und Siebenbürger Straße aus. Er liegt etwa 5,5 km nordöstlich der Innenstadt, ca. 1,8 km vom zentralen Versorgungsbereich Milse und jeweils rund 2,2 km von den zentralen Versorgungsbereichen Brake und Heepen entfernt.

Innerhalb des Stadtbezirks Heepen ist dieser zentrale Versorgungsbereich als Typ D eingestuft worden und dient der *Grundversorgung* (vgl. *Einzelhandels- und Zentrenkonzept*, S 18). Als lokales Nahversorgungszentrum nimmt er somit Aufgaben der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für den umliegenden Wohnsiedlungsbereich wahr. Bei rund 46.500 Einwohnern (*Stand Ende 2006*) im Einzugsgebiet des Stadtbezirks ergibt sich eine Lebensmittelverkaufsfläche von etwa 0,45 m² je Einwohner. Die Einzelhandelsstruktur ist

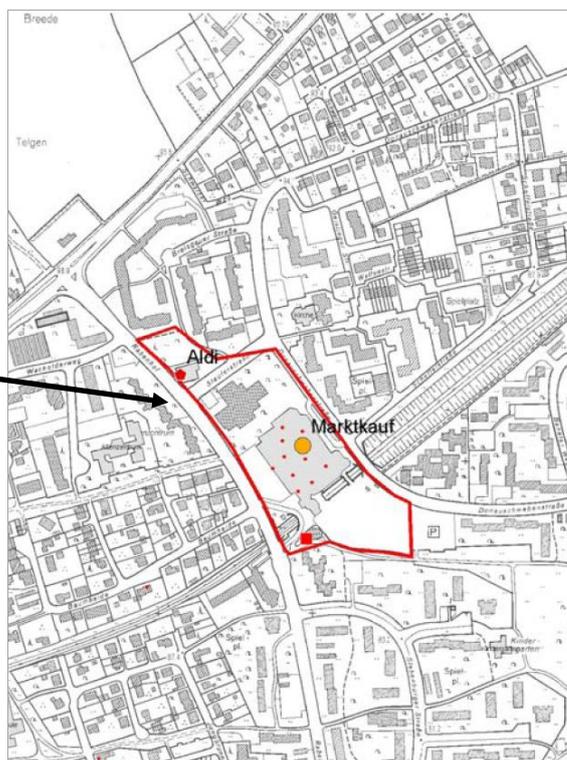
¹ Junker + Kruse, Dr. Acocella (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld

hier mit 74 % der Verkaufsfläche i. W. durch Nahrungs- und Genussmittel geprägt. Als Frequenzbringer dient das Einkaufszentrum am Rabenhof mit einem SB-Warenhaus.

Für die langfristige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Baumheide/Rabenhof wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (S. 138f.) neben der Sicherung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs als Zentrum des Typs D auch die Standort-sicherung des Lebensmitteldiscounters mit der Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten vorgeschlagen.



Standortstruktur Heepen



Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Baumheide/Rabenhof“

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009, S. 130, 139

Die „**Bielefelder Sortimentsliste**“ der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie der nicht zentrenrelevanten Sortimente gliedert sich nach dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (S. 41) wie folgt:

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel Getränke Nahrungs- und Genussmittel	Pharmazeutika, Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften
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
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Antiquitäten Bauelemente, Baustoffe Bettwaren/Matratzen Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware und Einzelware) Büromöbel Camping und Zubehör Eisenwaren / Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Fahrräder und Zubehör Farben/Lacke Fliesen Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser) Gartenmöbel	Kamine/Kachelöfen Kinderwagen Kraftfahrzeug- und Motorradzubehör Küchenmöbel Lampen/Leuchten/Leuchtmittel Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen) Möbel Pflanzen/Samen Rollläden/Markisen Sanitärbedarf Sportgroßgeräte Tapeten Waffen, Angler- und Jagdbedarf Zoologischer Bedarf (Kraftfahrzeug- und Motorradhandel) ¹⁾
¹⁾ Es ist darauf hinzuweisen, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern per Definition nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne zu zählen ist. Im Rahmen der Bielefelder Sortimentsliste wurde er unter den nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufgenommen, da er bauplanungsrechtlich als einzelhandelsrelevante Vorprägung einzustufen ist. Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern ist dabei jedoch nicht sondergebietspflichtig.	

b) Machbarkeitsstudie „Neue Mitte“ Baumheide

Für die städtebauliche Aufwertung und Weiterentwicklung des Stadtteils Baumheide strebt die Stadt die Anpassung der Bauleitplanung im Umfeld des o. g. Einkaufszentrums zwischen Donauschwabenstraße und Rabenhof an. Zur Vorbereitung dieser Planverfahren wurde u. a. eine **Machbarkeitsstudie**² als Gesamtkonzept erarbeitet. Der räumliche Geltungsbereich dieser Studie entspricht in seiner Abgrenzung dem im o. g. Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereich „Baumheide/Rabenhof“. Als inhaltliche Schwerpunkte wurden hier die Entwicklung einer Quartiersmitte mit angemessener Aufenthaltsqualität und die Umgestaltung der Stadtbahnhaltestelle „Baumheide“ herausgestellt.

² Büro reicher haase assoziierte GmbH 2012: Machbarkeitsstudie Bielefeld - Baumheide

Das vorliegende Plangebiet wird von dieser Studie durch das Projekt „Aldi und Bolzplatz“ erfasst, ohne dass hierfür bereits konkrete Zielvorgaben benannt werden. Die Entwicklung konkreter Umsetzungsvorschläge für diesen Bereich ist noch Teil aktueller politischer Entscheidungsprozesse, die auch die Erweiterung des Lebensmittelmarkts einschließen.

Im Rahmen der Studie wurden zudem **Gestaltungsleitlinien** erarbeitet, die empfehlenswerte Formen, Materialien und Farben für das Quartier beschreiben und im Zuge von Bebauungsplanverfahren konkretisiert und in die Festsetzungen aufgenommen werden sollen (s. *politischer Beschluss Drucksachennr. 3143/2009-2014*).

Der Zwischenbericht der Machbarkeitsstudie wurde im Dezember 2012 der BV Heepen und dem StEA zur Kenntnis vorgelegt (vgl. *Drucksachennr. 4917/2009-2014*). Eine Weiterführung über den Zwischenbericht hinaus ist derzeit nicht absehbar.

c) Spielflächenbedarfsermittlung

Die Stadt Bielefeld hat in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Klimaschutz am 09.03.2010 die Spielflächenbedarfsermittlung für das gesamte Stadtgebiet zur Kenntnis genommen (vgl. *Drucksachennr. 0350/2004-2009*). Hier heißt es weiter, dass eben diese Ermittlung fortan Grundlage zur Bewertung von Planungs- und Genehmigungsverfahren sein soll.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Aufstellung liegt innerhalb des Untersuchungsraums 37, der sich vom Geltungsbereich gen Norden entlang der Herforder Straße erstreckt. Dieser Untersuchungsraum wird als „nicht versorgt“ dargestellt³. Dieses bedeutet, dass die Versorgung mit Spielplatzflächen hier zu weniger als 15 % abgedeckt ist bzw. dass für diesen Bereich ein erhöhter Bedarf an Spielplatzflächen besteht.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

a) Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist im Juli 2013 in Kraft getreten, die hier formulierten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung sind nunmehr nach § 1 (4) BauGB bindend. Folgende Ziele des Sachlichen Teilplans sind für das vorliegende Planverfahren relevant:

- Ziel 1: Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.
- Ziel 2: Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nur in (bestehenden bzw. geplanten) zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.
- Ziel 3: Durch die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Entsprechend der Zielsetzung des **Regionalplans** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) sind Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauGB grundsätzlich auf den Siedlungsflächen der ASB zu entwickeln.

³ Spielplatzflächenbedarfsermittlung Stadt Bielefeld, Stand: 2009 – Seite 11f.

Das vorliegende Plangebiet ist im Regionalplan vollständig als Teil des *Allgemeinen Siedlungsbereichs* festgelegt worden. Es ist gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld Teil eines zentralen Versorgungsbereichs (s. *Kapitel 3.1*). Es ist davon auszugehen, dass alle in Anlage 1 des Sachlichen Teilplans aufgelisteten Sortimente von den in der „Bielefelder Sortimentsliste“ aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten erfasst werden. Die „Bielefelder Sortimentsliste“ ist den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zugrunde gelegt worden. Das Vorhaben erfüllt somit die Ziele 1 und 2 des Sachlichen Teilplans.

Zu Ziel 3 ist folgendes festzustellen:

- Beeinträchtigungen bedeuten Funktionsverluste von zentralen Versorgungsbereichen, so dass die Versorgung der Bevölkerung hier nicht mehr gewährleistet werden kann.
- Das Vorhaben liegt im zentralen Versorgungsbereich „Baumheide/Rabenhof“. Hier ist ein relevanter Funktionsverlust mit schädlichen Auswirkungen auf das Zentrum selbst durch die Standorterweiterung nicht zu erwarten, da sich das Zentrum aus rechtlicher Sicht per Definition nicht selbst schädigen kann.
- Im Umfeld liegen die zentralen Versorgungsbereiche Milse, Brake und Heepen.

Die Planung ermöglicht die Verkaufsflächenerweiterung eines seit vielen Jahren an diesem Standort bestehenden Lebensmittelmarkts innerhalb eines insbesondere für die Nahversorgung ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs. Das Kernsortiment umfasst somit v. a. den Warenbereich Nahrungs- und Genussmittel, dieses wird auch zukünftig beibehalten. Das Angebot weiterer zentrenrelevanter Sortimente ist aufgrund ihrer Eigenschaft als Randsortiment dem Hauptsortiment grundsätzlich untergeordnet und wird zudem in der vorliegenden Planung begrenzt (s. *Kapitel 5.2*). Planungsziele sind somit die Standortsicherung und Weiterentwicklung des vorhandenen Markts mit einer marktüblichen und zeitgemäßen Größe sowie die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs.

Der Lebensmitteleinzelhandel nimmt eine wichtige Funktion für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wahr. Der Standort des überplanten Lebensmittelmarkts befindet sich in einem insbesondere durch Geschosswohnungsbau geprägten Stadtteil mit einem entsprechend hohen Bevölkerungsanteil im Einzugsbereich. Nahversorgung zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit im Nahbereich der umliegenden Wohnsiedlungen aus. Hierfür wird im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW die fußläufige Erreichbarkeit eines Standorts (Gehzeit bis 10 Minuten) zugrunde gelegt, welche in Abhängigkeit von Warenangebot und Standort etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1000 m entspricht.

Der Stadtbezirk Heepen weist eine räumlich ausgewogene und stabile Verteilung der hier vorhandenen o. g. zentralen Versorgungsbereiche auf. Diese ebenfalls mit Standorten von Nahversorgern ausgestatteten Zentren liegen in einer deutlich größeren Entfernung vom vorliegenden Plangebiet, zusätzliche Sonderstandorte mit der Teilfunktion Nahversorgung sind hier nicht vorhanden (s. *Kapitel 3.1*).

Aufgrund des Planungsziels der Standortsicherung des hier seit vielen Jahren bestehenden Markts und der stabilen Nahversorgungssituation in den umliegenden Versorgungsbereichen geht die Stadt im Ergebnis davon aus, dass das mit der vorliegenden Planung ermöglichte Einzelhandelsvorhaben nicht zu Umsatzumverteilungen in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen führen wird. Negative städtebauliche Folgewirkungen und Funktionsverluste der zentralen Versorgungsbereiche sind hier nicht zu erwarten, somit entspricht die Planung auch dem Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 3.

Die Bauleitplanung erfüllt somit die o. g. landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben insgesamt.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet ebenso wie weite Teile des angrenzenden Umfelds als *Wohnbaufläche* dargestellt. Darüber hinaus enthält der FNP innerhalb dieser Wohnbauflächen kleinflächig eingestreut *Gemeinbedarfsflächen* für eine Alteneinrichtung westlich und eine Freizeiteinrichtung südlich des Plangebiets. Zudem stellt der FNP ca. 100-200 m südlich des Plangebiets das vorhandene Einkaufszentrum als gemischte Baufläche und die Stadtbahnlinie mit ihrer Haltestelle „Baumheide“ dar.

Der Bebauungsplan Nr. III/H 22 sieht die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittel vor. Der geplante Markt ist bereits heute als Nahversorger an diesem Standort vorhanden, nimmt hier insbesondere eine (Nah-) Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebiete wahr und ist Teil des dargestellten zentralen Versorgungsbereichs im Stadtteil Baumheide. Die vorliegende Planung dient der Sicherung dieses Nahversorgungsstandorts, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtteils wird hierdurch keinesfalls beeinträchtigt. Vor diesem Hintergrund kann der FNP gemäß § 13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden, beabsichtigt ist die Darstellung als „Sonderbaufläche Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Rabenhof“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/H 22 werden somit künftig aus den Darstellungen des FNP gemäß § 8 (3) BauGB entwickelt sein. Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 (1) LPIG wurde im Februar 2014 gestellt, die Zustimmung der Bezirksregierung liegt vor.

3.3 Bisheriges Planungsrecht

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird derzeit von den Festsetzungen des seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/3/56.00 erfasst. Dieser weist für das südliche Flurstück im Bereich des heutigen Aldi ein allgemeines Wohngebiet sowie für das nördliche Flurstück eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Bolzplatz und Spielplatz aus. Letztere stellt sich aufgrund des vor Jahren erfolgten Abbaus der Spielgeräte derzeit als mindergenutzte Grünfläche dar. Vor dem Hintergrund einer Bedarfssicherung für Kinderspielplatzflächen, ist die Fläche für den Bolzplatz im Rahmen des Grundstücksgeschäfts an anderer Stelle auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Für den südlichen Teil des o. g. Bebauungsplans Nr. III/3/56.00, der neben Aldi und Grünfläche insbesondere den Verknüpfungspunkt von Bus und Stadtbahn am Rabenhof, das Einkaufszentrum einschließlich seiner Stellplatzflächen sowie den Rabenplatz und das Freizeitzentrum umfasst und damit in seiner Abgrenzung dem zentralen Versorgungsbereich „Baumheide/Rabenhof“ entspricht (s. auch die Abgrenzung der o. g. Machbarkeitsstudie), hat der Stadtentwicklungsausschuss bereits im März 2010 die Neuaufstellung beschlossen. Hierfür soll ein neuer Bebauungsplan mit der Bezeichnung III/H 21 „Rabenhof/Staufenerstraße“ aufgestellt werden. Ziel ist die Umsetzung der o. g. Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die langfristige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Baumheide/Rabenhof“ insgesamt. Dieses Planverfahren ruht derzeit.

3.4 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans erfasst. Etwa 200 m nördlich des Plangebiets befinden sich Flächen, die als Teil des **Landschaftsschutzgebiets** „Johannisbach-Unterseebereich“ im Landschaftsplan geschützt sind. Eine Betroffenheit wird vor dem Hintergrund des Planungsziels sowie aufgrund der zwischenliegenden baulichen Nutzungen und der als Zäsur wirkenden Herforder Straße nicht gesehen.

Im Plangebiet sowie in seinem Umfeld befinden sich weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) noch europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das Plangebiet wird nicht von **Naturschutzgebieten** erfasst. Auch **geschützte Landschaftsbestandteile** sind hier nicht vorhanden. Gleiches gilt für **gesetzlich geschützte Biotope** sowie im **Biotopkataster** und **Alleenkataster** geführte schutzwürdige Biotope/Alleen.

3.5 Gewässer, Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und in räumlicher Nähe nicht betroffen. Das Plangebiet selbst und auch das nahe Umfeld erfassen weder festgesetzte/sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** noch **Trinkwasser-** oder **Heilquellenschutzgebiete**. Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit einem allgemein wenig ergiebigem **Grundwasserkörper** und eher geringen Durchlässigkeiten⁴. Eine besondere Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird vor diesem Hintergrund nicht gesehen.

Gemäß **Bodenkarte NRW**⁵ stehen im Änderungsbereich Pseudogley- und teilweise Parabraunerde-Pseudogleyböden an (S3). Diese schluffigen Lehmböden weisen eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit bei einer geringen bis mittleren Wasserdurchlässigkeit auf. Teilweise kann sich Staunässe bis in den Oberboden bilden. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**⁶ treffen auf diese Böden nicht zu.

Im Plangebiet sind bislang keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtigen Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass keine erkennbaren **Kampfmittelbelastungen** vorliegen und daher keine Maßnahmen erforderlich sind. Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nie vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

⁴ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Wasserinformationssystem ELWAS-IMS

⁵ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

⁶ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Das Plangebiet wird von zwei Seiten durch öffentliche Straßen (Rabenhof im Südwesten, Stauferstraße im Südosten) begrenzt. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich der bestehende Discountmarkt. Die Fläche ist hier durch den Markt selbst und seine zugehörigen Stellplätze etc. vollständig versiegelt. Der Discounter ist als eingeschossiges Gebäude mit Flachdach ausgebildet. Der Eingangsbereich mit den am Gebäude angebrachten Marktlogos ist zum Eckbereich Stauferstraße/Rabenhof ausgerichtet. Nördlich an den Marktstandort schließt sich eine städtische Grünfläche an. Diese wird entlang ihrer südlichen und westlichen sowie teilweise nordöstlichen Grenze durch Verwallungen umgrenzt, die dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sind. Im nördlichen und westlichen Bereich lassen sie jeweils einen Zugang auf die innenliegende mindergenutzte Rasenfläche zu. Die Höhenunterschiede auf diesem Grundstück betragen hier bis zu 2,20 m.

Die Umgebung ist i. W. geprägt durch eine mehrgeschossige, heterogen ausgebildete Wohnbebauung. Die Gebäude mit bis zu sechs Vollgeschossen weisen teilweise eine gestaffelte Höhenentwicklung auf und haben überwiegend Flachdächer. Westlich des Standorts befindet sich der Wohnkomplex des Seniorenzentrums Baumheide, auf der gegenüberliegenden Seite der Stauferstraße der ein- bis zweigeschossige Flachdachbau des Freizeitzentrums Baumheide. Dieses in den 1970er Jahren errichtete Gebäude mit der nebenliegenden, parkartig gestalteten kleinen Grünfläche stellt den sozialen Mittelpunkt des Stadtteils dar. Hieran südlich anschließend befindet sich das zentrale Einkaufszentrum von Baumheide.

Charakteristisch für die umgebenden Wohnsiedlungsbereiche ist die hohe Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer durch eine Vielzahl entsprechender Wegeverbindungen, u. a. auch entlang der Plangebietsgrenzen. Neben einer weitgehenden Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h ist der Verkehrsraum hier zudem durch in die Straßenzüge integrierte Fußgängerinseln und Pflanzabschnitte mit straßenbegleitenden Laubbäumen gestaltet.

5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte

5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Mit dem Ziel der langfristigen Sicherung und Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Baumheide strebt die Stadt Bielefeld die Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsstandorts an. Auf dem Gelände im Eckbereich von Rabenhof und Stauferstraße soll dem ansässigen Lebensmitteldiscounter die Möglichkeit zum Um-/Neubau eines größeren Marktgebäudes unter Einbeziehung einer angrenzenden, mindergenutzten öffentlichen Grünfläche gegeben werden. Die vorliegende Planung unterstützt hiermit die Umsetzung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltenen Empfehlungen für diesen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Baumheide/Rabenhof“ liegenden Standort (s. *Kapitel 3.1*) und trägt damit auch zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des gesamten zentralen Versorgungsbereichs bei.

Nach dem Plankonzept soll der angestrebte Lebensmittelmarkt entlang der Straße Rabenhof als eingeschossiger Flachdachbau errichtet werden. Der Eckbereich in Höhe der Einmündung der Stauferstraße auf den Rabenhof soll durch eine etwas erhöhte Ausbildung betont werden. Im nördlichen Teil des Plangebiets ist die Anlieferungszone mit Anbindung an den Rabenhof vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich sollen Eingangszone und Kundenstellplätze angeordnet werden. Zu- und Abfahrt für den Kundenverkehr erfolgen entsprechend von der Stauferstraße.



Lageplan zur Errichtung eines Lebensmittelmarkts

Bauwerk Plan GmbH,
Planungsstand: Juli 2014

Konkret handelt es sich um die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters. Angestrebt ist eine Erhöhung der Verkaufsfläche auf maximal 1.200 m². Somit liegt die geplante Verkaufsfläche oberhalb der in der Rechtsprechung definierten Schwelle der Großflächigkeit (800 m²). Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für diese Fläche bisher ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Um das Vorhaben zu ermöglichen, ist daher die Anpassung des Planungsrechts durch Festsetzung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel nach § 11 (3) BauGB erforderlich. Zudem ist mit Blick auf das z. T. näher an die umgebenden Wohnnutzungen heranrückende Vorhaben die Gewährleistung einer verträglichen Eingliederung des Vorhabens in sein Umfeld zu berücksichtigen. Im Einzelnen werden mit der vorliegenden Planung somit die nachstehenden städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Sicherung von Bestand und (Weiter-)Entwicklung eines Nahversorgers im zentralen Versorgungsbereich „Baumheide/Rabenhof“ unter Beachtung ortsgestalterischer Anforderungen und nachbarlicher Belange sowie
- angemessene Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange im Übergang zum angrenzenden Wohnsiedlungsbereich.

Des Weiteren ist beabsichtigt, die planungsrechtlich gesicherte Bolzplatzfläche im Norden des Geltungsbereiches an anderer Stelle im Quartier auszugleichen und zeitnah zu realisieren. Damit würde den Anforderungen der Spielplatzflächenbedarfsermittlung der Stadt Bielefeld Rechnung getragen werden (vgl. Kapitel 3.1). Erste Überlegungen sind bereits betroffen und werden zum Entwurfsbeschluss abschließend dargestellt.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen und Planinhalte

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 22 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungsstandorts getroffen. Die Festsetzungen tragen dazu bei, dass sich die geplante Standortsicherung und -erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarkts gut in das städtebauliche Umfeld einfügt.

a) Art der baulichen Nutzung

Der am Standort bestehende Lebensmitteldiscounter umfasst derzeit eine Verkaufsfläche von weniger als 500 m². Entsprechend des Planungsziels, diesen Standort auch zukünftig als Nahversorgungsstandort zu sichern und zu entwickeln, soll hier eine Erweiterung der Verkaufsfläche (VK) bis in die Großflächigkeit zugelassen werden. Das Plangebiet wird somit als **Sondergebiet SO** für großflächigen Einzelhandel mit der **Zweckbestimmung Lebensmittel** nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zugelassen wird ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m². Im Hinblick auf die langfristige Standortsicherung und -weiterentwicklung ist hier bereits eine Reservefläche von ca. 200 m² VK berücksichtigt worden.

Die **Verkaufsfläche** ist der primäre Maßstab zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben. Nach aktueller Rechtsprechung sind für die VK-Ermittlung alle Flächen maßgeblich, die für den Kunden zugänglich sind und unmittelbar zum Verkaufsvorgang hinzugezählt werden können. Somit gehören hierzu auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen sowie diejenigen Bereiche, die vom Kunden zwar nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch-, Wursttheke etc.). Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums sind Teil der Verkaufsfläche.⁷

Das geplante Sondergebiet im zentralen Versorgungsbereich „Baumheide/Rabenhof“ ist gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld (s. *Kapitel 3.1*) als Typ D/ Nahversorgungszentrum eingestuft worden. Im Sinne des Einzelhandelskonzepts sind hier großflächige Lebensmittelmärkte allgemein zulässig, nicht jedoch sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Entsprechend dieser Zielsetzungen werden zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung im Plangebiet die in Bielefeld nahversorgungsrelevanten Sortimente als Hauptsortimente zugelassen. Weiterhin werden zur Gewährleistung der Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich (Typ A) sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nebenzentren der Typen B und C die zentrenrelevanten (nicht nahversorgungsrelevanten) Sortimente im Rahmen der vorliegenden Planung beschränkt. Mit Blick auf die Zentrenhierarchie und angestrebte Funktion des Einzelhandelsstandorts (wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs) werden die zentrenrelevanten Sortimente als Rand-/Nebensortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt und sind dem Kernsortiment somit deutlich untergeordnet.

Zusammenfassend wird mit diesen Regelungen dem sich erweiternden Betrieb eine inzwischen marktübliche Ausgestaltung mit ergänzenden zentrenrelevanten Angeboten ermöglicht. Gleichzeitig wird hierüber sichergestellt, dass sich das Zentrengefüge innerhalb der Stadt attraktiv und zukunftsfähig weiterentwickeln kann.

⁷ Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandels-erlass NRW), Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die vorliegende Planung berücksichtigt in Bezug auf die ermöglichte Bebauung den Bestand und die Rahmenbedingungen im Umfeld. Die zentralen Regelungen nach § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,8 an der Obergrenze des § 17 BauNVO. Hiermit wird ein ausreichender Spielraum für die Errichtung des Marktgebäudes und für weitere versiegelte Freiflächen wie Stellplätze, Zufahrten etc. ermöglicht. Vor dem Hintergrund der zusätzlichen Inanspruchnahme einer bislang unversiegelten Freifläche innerhalb des insgesamt baulich verdichteten Siedlungsbereichs wird diese Begrenzung der Versiegelungsmöglichkeiten als angemessen angesehen.
- Die **Gesamthöhe** des Marktgebäudes orientiert sich am zugrundeliegenden Vorhaben und wird bedarfsgerecht i. W. auf eine Höhe von mindestens 5,45 m bis maximal 6,50 m festgesetzt. Mit der Aufnahme der Mindesthöhen wird in dieser zentralen Lage und angesichts der überwiegend deutlich höheren Gebäude im Bereich der angrenzenden Straßenzüge ein zu flacher Hallenbau vermieden und damit ein angemessenes Einfügen des Baukörpers in die Umgebungsbebauung gesichert. Für die im Plankonzept angestrebte Betonung des Eckbereichs Rabenhof/Staufersstraße wird hier eine Gesamthöhe von mindestens 8,0 m bis maximal 8,5 m zugelassen. Als Bezugshöhe für die baulichen Anlagen wird auf einen im Plangebiet eingemessenen Kanaldeckel (95,66 m über NHN) außerhalb der überbaubaren Flächen im Übergang zum endausgebauten Fußweg entlang des Rabenhofs abgestellt. Diese Höhe entspricht unabhängig von den Verwallungen der im Plangebiet gegebenen durchschnittlichen Höhenlage. Die geplante Höhenentwicklung fügt sich angemessen in das städtebauliche Umfeld ein.
- Die aufgenommenen **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zu den angrenzenden Straßen und zur Nachbarbebauung. Die Dimensionierung des Baufensters orientiert sich i. W. an der konkreten Vorhabenplanung und der hier angestrebten Platzierung des Marktgebäudes entlang des Rabenhofs. Die Dimensionierung des überbaubaren Bereichs wird hierdurch grundsätzlich ausreichend bestimmt. Die Festsetzung der abweichenden **Bauweise** wird hierzu konkretisierend in den Bebauungsplan aufgenommen.

c) Verkehr

Zur Aufnahme des mit der Planung verursachten ruhenden Verkehrs werden Regelungen für eine **Stellplatzanlage** in den Bebauungsplan aufgenommen. Stellplätze sind somit ausschließlich in der festgesetzten Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ihre Erschließung wird über den Anschluss an die Staufersstraße hergestellt. Die Anlieferungszone soll in Anlehnung an das konkrete Vorhaben im nördlichen Teil des Plangebiets angeordnet werden. Ein Konflikt zwischen Kunden- und Anlieferungsverkehr kann durch diese getrennte Anordnung vermieden werden. Die für beide Zugänge in das Plangebiet festgesetzten **Zu- und Ausfahrtbereiche** sind jeweils ausreichend dimensioniert, um für die spätere Ausbauplanung einen verkehrssicheren Ausbau zu gewährleisten. Außerhalb dieser Bereiche sind Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für Kfz nicht zulässig. Die Zugänglichkeit des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer bleibt hiervon unbenommen.

d) Grünordnung

Durch die Planung wird eine bislang relativ dicht mit Bäumen umgrenzte Grünfläche für die Erweiterung des Lebensmittelmarkts in Anspruch genommen. Damit rückt der Markt z. T. auch näher an die nördliche und östliche Wohnbebauung heran. Dementsprechend werden mit dem Ziel der Eingrünung dieses erweiterten Einzelhandelsstandorts im Rahmen der vorliegenden Planung verschiedene grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Gemäß Plankonzept wird der Baukörper entlang des Rabenhofs ausgerichtet werden. Durch die Vorgabe eines vorgelagerten straßenbegleitenden Pflanzstreifens mit einer geschlossenen Strauch-/Staudenbepflanzung kann hier eine gewisse Pufferfunktion zwischen Marktgebäude und dem angrenzendem Fuß-/Radweg bewirkt werden.

Zudem sind im nördlichen Geltungsbereich für eine angemessene Gestaltung im Übergangsbereich des Marktgebäudes zu den angrenzenden Wegeverbindungen und zur Wohnbebauung sowie zur gestalterischen Einbindung des Anlieferungsbereichs stadtklimafeste, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. In einem randlichen Pflanzstreifen sind ergänzend Sträucher/Stauden zu pflanzen, die auch in Kombination mit grün-gestalterischen Maßnahmen (z.B. als Unterpflanzung von Bäumen) umsetzbar sind.

Vor dem Hintergrund der geringen Flächengröße und der Gewährleistung einer gewissen Flexibilität in der Ausnutzung des Grundstücks werden keine weiteren grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Ergänzend werden jedoch Vorgaben für die Eingrünung der Stellplatzanlage im Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung sowie zur Stauerstraße im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffen (s. *Kapitel 5.3*).

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Planungsziele werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit Blick auf Lage, Quartiergestaltung und -durchgrünung sowie auf die Nachbarschaft werden Vorschriften zur **Gestaltung der baulichen Anlagen** und des Umfelds vorgegeben. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig ein. Sie ergänzen die Inhalte gemäß § 9 (1) BauGB und berücksichtigen insbesondere die für das Quartier politisch beschlossenen Gestaltungsrichtlinien (s. *Kapitel 3.1*). Die mit diesen Richtlinien angestrebte einheitliche und qualitätvolle architektonische Grundformensprache für das Quartier kann hierüber gesichert werden. Die Vorgaben wurden bereits der Gestaltung des südlich gelegenen Einkaufszentrums zugrundegelegt und gelten nunmehr auch mit Blick auf die Verhältnismäßigkeit und Gleichbehandlung für den überplanten Marktstandort:

- Entsprechend der das Umfeld prägenden Flachdächer wird diese **Dachform** für den geplanten Lebensmittelmarkt vorgegeben. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Elemente grundsätzlich zulässig.
- Die Vorgaben zur **Fassadengestaltung** orientieren sich an den o. g. Gestaltungsrichtlinien. Hiernach wird empfohlen, eine Mischung aus langlebigen Materialien zu verwenden sowie das Grundgerüst der Baukörper in hellen bis anthraziten Farben herzustellen, dem sich eine Farbe gemäß dem Corporate Identity deutlich unterordnet.
- **Werbeanlagen** können auf Umfeld und Ortsbild sehr negative Auswirkungen entfalten. Sie sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und den städtebaulichen Charakter der Umgebung berücksichtigen und sich unterordnen. Daher sind grundsätzliche Regelungen geboten, maßgeblich sind hierbei neben Größe, Anbringungsort und Material

insbesondere auch Farben und Leuchtverhalten. Gerade Farbwahl und Beleuchtung können nicht nur Ortsbild beeinträchtigende Wirkungen hervorrufen, es besteht zudem die Gefahr, dass Verkehrsteilnehmer durch auffällige, sich ändernde Werbung abgelenkt werden. Daher werden v. a. Einschränkungen bezüglich „greller“ Farben, die eine deutlich negative Signalwirkung entfalten können und mit denen typischerweise Verkehrsschilder und Lichtsignalanlagen im Straßenverkehr assoziiert werden, getroffen. Gleiches gilt für Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung (z. B. Blink-, Wechsel-, Lauflichtanlagen, angestrahlte Werbeanlagen mit wechselnder Lichtfarbe und -intensität). In der Gesamtbetrachtung berücksichtigen die im Plan getroffenen Regelungen das betriebliche Interesse an Werbung aber insgesamt in ausreichendem Maß.

Gerade **grüngestalterische Maßnahmen** sind geeignet, die städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherzustellen und zudem positive kleinklimatische Wirkungen zu erzielen. Zur Gestaltung und Gliederung der festgesetzten Stellplatzanlage werden daher ergänzend zu den Anpflanzungsmaßnahmen (s. *Kapitel 5.2*) Maßnahmen zur **Anpflanzung von Bäumen** vorgeschrieben. Festgesetzt wird, einen Baum je angefangene 4 Stellplätze anzupflanzen. Um insbesondere auf eine Eingrünung entlang des angrenzenden Fuß-/Radwegs sowie entlang der Stauferstraße hinzuwirken und eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung der Stellplätze aufrechtzuerhalten, sollen die Gehölze hier insbesondere entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze sowie entlang der Stauferstraße angepflanzt werden. Ergänzend wird ebenfalls mit dem Ziel einer angemessenen Gestaltung im Übergang zum nordöstlich angrenzenden Fuß-/Radweg eine **Begrünung der Schallschutzwand** vorgegeben.

5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

a) Schmutz - und Regenwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist z. T. seit vielen Jahren bebaut, im südlichen Teil bereits vollständig versiegelt und an städtische Kanalisation und Entsorgungssysteme angeschlossen. Die bereits vorhandene Nutzung eines Einkaufsmarkts wird lediglich erweitert. Nach bisherigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass somit auch künftig ein problemloser Anschluss an die städtischen Netze möglich ist.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende **Schmutzwasser** wird durch Anschluss an die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage „Brake“ zugeleitet.

Nach § 55 WHG soll **Niederschlagswasser** ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse eignen sich nicht, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vollständig zu versickern. Ein Anschluss an die vorhandenen Regenwasserkanäle ist gegeben. Das anfallende Niederschlagswasser kann hierüber ortsnah in den Wellbach eingeleitet werden. Gemäß Trennerlass NRW wird es der Verschmutzungskategorie IIa zugeordnet, eine Regenwasserbehandlung ist demnach nicht erforderlich.

b) Technische Erschließung

Grundlegende Anforderungen sind angesichts der bereits erfolgten technischen Erschließung geklärt. Die wesentlichen Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Ihre Lage und Zugänglichkeit wird hierdurch gesichert. Weiterer Regelungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

c) Brandschutz

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** sind zu beachten. Sie werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist auch für den ersetzenden Marktneubau zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln der DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 405, BauO NRW).

5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

5.5.1 Belange der Infrastruktur

Die geplante Nutzung löst keinen Spielflächenbedarf aus. Allerdings wird im nördlichen Teilbereich eine Fläche überplant, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/3/56.00 als Grünfläche für die Errichtung eines Spiel- und Bolzplatzes gesichert wurde. Die Spielgeräte mussten aber vor einigen Jahren aus Gründen der Verkehrssicherheit abgebaut werden.

Die derzeitige Festsetzung als Spiel-/Bolzplatz ermöglicht jedoch gemäß städtischen Regelungen potenziell eine Aufwertung durch entsprechende Abstandszahlungen im Rahmen von Planungen in den umliegenden Wohngebieten (z.B. Bebauungsplan Nr. III/M 8 „Fischerheide – Teilplan C“). Bei einem Verkauf mit paralleler Überplanung dieser planungsrechtlich als Spiel-/Bolzplatz gesicherten Fläche ist im nahen Umfeld ein Ersatz zu schaffen bzw. eine geeignete Spielfläche aufzuwerten. Es ist daher im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens angedacht, die privaten Wiesenflächen im Bereich der Breisgauer Straße (ca. 100 m nördlich des Plangebiets) von ca. 500 m² und 1.100 m² Größe als alternative Spielplatzflächen herzustellen/aufzuwerten. Entsprechende Abstimmungen haben hierzu stattgefunden, mit dem Grundstückseigentümer konnte eine Einigung erzielt werden. Im Rahmen des Grundstücksgeschäfts werden u. a. die Höhe der Abstandszahlungen und weitere Vereinbarungen definiert. Die Inhalte dieses Vertrags haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans, sind jedoch notwendige Voraussetzungen für die Überplanung der Spiel-/Bolzplatzfläche.

5.5.2 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets wird durch die Herforder Straße (B 61) gesichert, die als leistungsfähige Haupterschließungsstraße den Anschluss der Bielefelder Innenstadt an die Bundesautobahn A 2 sicherstellt. Das Plangebiet ist über die Straße Rabenhof an diese örtlich und überörtlich bedeutsame Bundesstraße angebunden. Zudem ist der Standort über den Rabenhof und die Stauferstraße an den umliegenden Wohnsiedlungsbereich angebunden. Die beiden angrenzenden Straßen werden teilweise von innerstädtischen Tempo 30-Zonen erfasst, die jedoch weitgehend nicht im Bereich des Plangebiets, sondern erst südlich bzw. östlich im Anschluss hieran beginnen. Für einen reibungslosen Verkehrsablauf ist eine separate Linksabbiegerspur auf der Stauferstraße für die Zufahrt zu den Stellplätzen des Lebensmitteldiscounters angeordnet worden.

Die vorliegende Planung unterstützt die mit der Modernisierung und Anpassung an markt-gängige Anforderungen verbundene Erweiterung eines bereits bestehenden und an die örtli-chen Verkehrswege angebundenen Lebensmittelmarkts. Die hier angrenzenden Straßen sind leistungsfähig ausgebaut, um den **motorisierten Individualverkehr** aufzunehmen. Probleme im Bestand sind hier bislang nicht bekannt.

Es wird davon ausgegangen, dass sich das **Verkehrsaufkommen durch den Kundenver-kehr** (Quell- und Zielverkehr) vor dem erläuterten Hintergrund auch nach der Erweiterung des Markts nicht wesentlich erhöhen wird. Der Markt wird für die Kunden auch weiterhin von der Staufferstraße aus erschlossen werden. Lediglich der Anlieferungsverkehr wird zukünftig vom Rabenhof aus erfolgen. Hierfür ist vorgesehen, dass die anliefernden Lkw in die geplante Anlieferungszone zurückstoßen und diese vorwärts wieder verlassen. Der freigehaltene Zu-/Abfahrtsbereich berücksichtigt ausreichend Platz für die hierfür erforderlichen Schleppkurven. Bei ca. 4 Anlieferungen pro Tag geht die Stadt bislang davon aus, dass der Ver-kehrsfluss auf dem Rabenhof nicht erheblich behindert wird. Insgesamt wird somit erwartet, dass sich das Erweiterungsvorhaben nicht wesentlich auf die Erschließungssituation aus-wirken wird.

An der Straße Rabenhof befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs, nahe der nördlichen Plangebietsgrenze die Bushaltestelle Wacholderweg. Diese wird v. a. von Schülern und Berufspendlern aus dem umliegenden Wohnsiedlungsbereich zu den entsprechenden Tageszeiten stark frequentiert. Im Zusammenhang mit dem geplanten Rückwärtsstoßen in die Anlieferzone wurden im Zuge des Verfahrens daher Bedenken hinsichtlich der Verkehrs-sicherheit geäußert. Die Verkehrs- und Anliefersituation wurde vor diesem Hintergrund inten-siv erörtert. Im Ergebnis kann die geplante Anliefersituation so beibehalten werden, es sind jedoch ergänzende Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit geboten. So ist die Bushaltestelle in die vorhandene Parktasche in südliche Richtung zu verlagern. Zudem sind ergänzend verkehrsbeeinflussende Maßnahmen (Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h entlang des Rabenhofs im Bereich der Anlieferung, Park-/Halteverbot im Bereich der heutigen Haltestelle) geplant. Die hierfür erforderlichen Ausführungsplanungen und Abstimmungen sowie die weiteren ergänzenden Verkehrsmaßnahmen können insgesamt angemessen parallel zum Bebauungsplanverfahren geregelt und umgesetzt werden.

Zur Aufnahme des **ruhenden Verkehrs** wird in den Bebauungsplan eine Fläche zur Unter-bringung der erforderlichen Stellplätze aufgenommen (s. *Kapitel 5.2*). Die Stellplatzanlage des bestehenden Markts wird in ihrer Lage i. W. beibehalten und im Zuge der Anpassung auch hier gemäß der heute marktüblichen Anforderungen erweitert. Geplant ist die Anord-nung von ca. 55 Stellplätzen. Diese Anzahl wird angesichts der Lage innerhalb des Wohn-siedlungsbereichs sowie aufgrund des alternativ auch gut für Fußgänger/Radfahrer und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbaren Standorts für ausreichend angesehen.

Prägend für das Quartier ist eine gute Durchlässigkeit für **Fußgänger und Radfahrer**. Ent-lang der angrenzenden Verkehrswege werden straßenbegleitend durchgängig Fußwege geführt. Diese sind teilweise auch für die Nutzung durch Radfahrer freigegeben. Zudem führt nordöstlich entlang des Plangebiets ein gemeinsamer Geh- und Radweg in die hier angren-zenden Wohnsiedlungen. Entlang der nördlichen Grenze führt ausgehend vom Rabenhof eine Fußwegeverbindung, an die die Hauszugänge des nördlichen Wohnblocks angebunden sind, auf diesen Fuß-/Radweg. An dieser Situation wird im Zuge der Planung insgesamt nichts geändert.

Der Standort ist in dieser innerstädtischen Lage sehr gut an das **ÖPNV-Netz** angebunden. Direkt an der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich heute die Bushaltestelle Wachol-derweg (s. o.), die von mehreren städtischen Linien bedient wird. Weitere Bushaltestellen sind im näheren Umfeld vorhanden. Zudem liegt südlich in ca. 200 m Entfernung die Stadt-

bahn-Haltestelle Baumheide. Hier verkehrt die Stadtbahnlinie 2 tagsüber im 10-Minuten-Takt.

5.5.3 Belange des Immissionsschutzes

a) Schallimmissionen

Auf das Plangebiet wirken **Immissionen durch den Straßenverkehr** im Umfeld der Straßen Rabenhof und Stauferstraße ein. Ziel der vorliegenden Planung ist die Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts, konkret vorgesehen ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts. Angesichts der Regelungen zur Einschränkung der Marktöffnungszeiten wird eine Nutzung des Gebäudes ausschließlich während der Tagzeit erfolgen. Gesunde Arbeitsverhältnisse sind sicherzustellen.

Zur Abschätzung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch den Kfz-Verkehr wurde der Schallimmissionsplan Gesamtverkehr 2008 der Stadt Bielefeld zugrunde gelegt. Demnach können die Immissionspegel tags im randlichen Bereich zum Rabenhof ggf. bis zu 70 dB(A) und in den rückwärtigen Bereichen bis zu 65 dB(A) erreichen. Das Lärmbelastungsniveau überschreitet dort ggf. im direkten Straßenrandbereich teilweise die Orientierungswerte für gewerbliche Nutzungen im Sinne des Beiblatts zur DIN 18005 (65 dB(A)), bewegt sich aber im Rahmen der entsprechenden Grenzwerte der 16. BImSchV (69 dB(A)).

Die vorliegende Planung hat die bestehende Vorbelastung grundsätzlich zu berücksichtigen. Der mit der Planung ermöglichte Baukörper erfasst i. W. den Bereich mit Immissionspegeln bis zu 65 dB(A), im Randbereich zum Rabenhof kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass auch höhere Werte erreicht werden. Die im Plangebiet vorhandene Einzelhandelsnutzung zur Nahversorgung des umliegenden Wohngebiets ist gerade an diesem zentralen und gut erschlossenen Standort in Baumheide grundsätzlich weiterhin städtebaulich gewünscht. Die mit der Planung ermöglichte Nutzung darf jedoch keinen gesundheitsgefährdenden Belastungen ausgesetzt werden.

In der Rechtsprechung sind keine konkreten Grenzwerte benannt, welche die gesundheitsgefährdende Schwelle bei Lärmbelastungen eindeutig definieren. Regelmäßig wird jedoch bei Dauerschallpegeln von 70 dB(A) tags von einer Gesundheitsgefährdung ausgegangen. Gemäß Schallimmissionsplan können an der dem Rabenhof zugewandten Außenfassade ggf. Pegel von bis zu 70 dB(A) erreicht werden. Mit Blick auf die allgemein schallabschirmende Wirkung der Fassaden wird nach bisheriger Kenntnis davon ausgegangen, dass im Innenraum des Gebäudes die Voraussetzungen für gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können.

Da es sich bei der Planung um einen Angebotsplan handelt, kann auf Ebene des Bebauungsplans nicht abschließend beurteilt werden, welche Raumaufteilung im Marktgebäude künftig bestehen wird und ob sich daraus ggf. das Erfordernis für passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude selbst (wie schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster etc.) ergibt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Projektplanung darauf hingewirkt werden sollte, schutzbedürftige Büros und Aufenthaltsräume möglichst auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Das Fachamt hat im Zuge des Verfahrens mitgeteilt, dass ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 für Kommunikations-/Arbeitsräume und ruhebedürftige Einzelbüros von 40 dB(A) sowie im Ladenbereich von 50 dB(A) zu erbringen ist. Konkrete Maßnahmen können - soweit erforderlich - im Rahmen nachgelagerter Genehmigungsverfahren angemessen und sachge-

recht abgestimmt und für den konkreten Einzelfall sinnvoll umgesetzt werden (architektonische Selbsthilfe).

Im Zuge der Planung sind weiterhin die **durch die Planung verursachten Immissionen** auf die umliegenden Nutzungen zu betrachten. Die Erweiterung des Lebensmittelmarkts in dieser innerörtlichen Lage ist mit Blick auf die veränderte schalltechnische Situation für die benachbarten schutzwürdigen (Wohn-)Nutzungen von Bedeutung. Zu berücksichtigende Schallquellen sind dabei v. a. Stellplatzanlage, Einkaufswagensammelstelle, Warenanlieferung sowie Kühl- und Lüftungstechnik. Vor diesem Hintergrund ist eine schalltechnische Untersuchung eingeholt worden⁸. Der Gutachter hat den Ermittlungen folgende **Rahmenbedingungen und schalltechnische Anforderungen** zugrunde gelegt:

- 800 Kunden täglich (davon 50 % Kunden mit Pkw), beschränkte Marktöffnungszeiten (7.00-21:30 Uhr);
- Kundenparkplätze: 800 Pkw-Bewegungen pro Werktag (400 Pkw-Kunden, pro Kunde jeweils 2 Bewegungen) während der Tagzeit, keine Parkplatznutzung in der Nachtzeit, Lärmschutzwand mit 3,85 m Höhe im Nordosten;
- Einkaufswagen-Sammelbox unmittelbar neben dem Eingangsbereich mit umlaufend geschlossener Einhausung und Öffnung nach Osten;
- Warenanlieferung im Norden, 4 Lkw-Anlieferungen werktags innerhalb der Tagzeit (6.00-22.00 Uhr), dreiseitig geschlossener und überdachter Anlieferungstisch;
- klima-/lufttechnische Anlagen am Gebäude, aber noch ohne abschließende Kenntnisse zu Positionierung/Detailplanung, Verpresssystem innerhalb des überdachten Anlieferungsbereichs.

Das Kundenaufkommen am bisherigen Standort setzt sich aus ca. 40 % Pkw-Kunden und 60 % nichtmotorisierten Kunden zusammen. Mit Blick auf die hohe Wohndichte im Umfeld des Markts und auf den hohen Anteil an Kunden, die keinen Pkw besitzen, geht der Betreiber davon aus, dass der Standort auch künftig von einem großen Teil nichtmotorisierter Kunden genutzt wird. Zum Nachweis der Plausibilität dieser Angaben wurden vom Betreiber die Kundenfrequenzen an drei hinsichtlich Lage, Wohnumfeld, Marktgröße und Stellplatzzahl vergleichbaren Standorten ermittelt. Zusätzlich erfolgte in diesem Rahmen eine Kundenbefragung an einem dieser drei Standorte. Die Ergebnisse unterstützen das angegebene Verhältnis von motorisierten und nicht motorisierten Kunden (s. *Anlage 3 des Gutachtens*). Im Vergleich zur Bestandssituation hat der Gutachter einen Puffer berücksichtigt, um der Attraktivitätssteigerung des Markts und der verbesserten Parkplatzsituation gerecht zu werden. Den Berechnungen wurde daher ein Anteil nichtmotorisierter Kunden von 50 % zugrunde gelegt.

Der Beurteilung der Geräuschsituation wurde die hierfür maßgebliche TA Lärm zugrunde gelegt. Schalltechnisch relevante gewerbliche Vorbelastungen im Sinne der TA Lärm sind nicht gegeben. Entsprechend der umliegenden Nutzungen gelten zunächst die Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Wohnnutzungen entsprechend des gültigen Planungsrechts: im Norden und Nordosten für allgemeine Wohngebiete (WA) und im Osten und Südwesten für reine Wohngebiete (WR). Unter Berücksichtigung der o. g. Rahmenbedingungen und Anforderungen kommt der Gutachter zu folgenden **Ergebnissen**:

- Die vorgegebenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden an allen umliegenden relevanten Immissionsorten nachts eingehalten und überwiegend deutlich unterschritten, da in diesem Beurteilungszeitraum keine Nutzung stattfindet.

⁸ goritzka akustik: Schalltechnische Untersuchung/Bericht 3566/13, Schallimmissionsprognose, Geschäftshaus Rabenhof 78 in Bielefeld; Leipzig, 17.07.2014.

- Tags werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete an den maßgeblichen Immissionsorten IO 01, IO 02 und IO 06 unterschritten. An den Immissionsorten IO 03 und IO 05 werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete eingehalten und am IO 04 unterschritten.

Das Gutachten berücksichtigt in den Berechnungen bereits verschiedene aktive Schallminderungsmaßnahmen, die in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen wurden. So erfolgt entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze die Festsetzung einer 3,85 m hohen **Lärmschutzwand** in geschlossener Bauweise auf einer Länge von ca. 35 m mit konkreten Ausführungsmaßgaben zu Schallminderung und Konstruktion. Zudem werden weitere schallmindernde Maßnahmen (Asphaltierung der Fahrgassen, Einhausung der Einkaufswagen) festgesetzt. Im Rahmen der Definition der Nutzungsart trifft der Bebauungsplan zudem Regelungen zur Einschränkung der Marktöffnungs- und Warenanlieferungszeiten gemäß den schalltechnischen Annahmen des Gutachtens. Der Bebauungsplan schöpft die städtebaulich verträglichen Schallminderungsoptionen somit weitgehend aus.

Der Lebensmittelmarkt hat sich seit Jahrzehnten in Nachbarschaft zur Wohnbebauung entwickelt. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, den bestehenden Lebensmittelmarkt an seinem Standort zu stärken und somit eine wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung des Stadtteils weiterhin sicherzustellen. Die Standortsicherung des Nahversorgers in dieser innerstädtisch integrierten Lage innerhalb einer stark verdichteten Wohnsiedlung mit Geschosswohnungsbau ist auch mit Blick auf die Aufrechterhaltung der Versorgungsmöglichkeiten der im Umfeld wohnenden älteren, meist weniger mobilen Bevölkerung städtebaulich gewünscht. Der Bebauungsplan folgt damit der bereits seit der BauGB-Novelle 2007 bundesrechtlich stärker betonten Förderung von Maßnahmen der Innenentwicklung (Stichworte: Prinzip der Nutzungsmischung, Stadt der kurzen Wege), die mit der nunmehr in Kraft getretenen aktuellen BauGB-Novelle 2013 nochmals deutlich hervorgehoben wird.

Gemäß TA Lärm dürfen kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30/20 dB(A) tags/nachts überschreiten. Kritische **Spitzenpegel** können laut Gutachter im Rahmen der vorliegenden Planung durch das Absetzen eines Rollcontainers im Warenanlieferungsbereich am nächstgelegenen Immissionsort IO 1 auftreten. Nach Angaben des Gutachtens sind bei bestimmungsgemäßem Betrieb rechnerisch aber keine derartigen Überschreitungen zu erwarten. Es wird empfohlen, die Containerbewegungen außerhalb der Ruhezeiten durchzuführen. Entsprechende Vorgaben können im Rahmen der Bauleitplanung nicht geregelt werden. Sie sollen sofern erforderlich angemessen im Zuge der nachgelagerten Genehmigungsverfahren geklärt werden.

Durch die vorliegende Planung wird aufgrund des bereits bestehenden Markts, der Lage innerhalb eines verdichteten Wohnsiedlungsbereichs und der guten alternativen Möglichkeiten, den Markt zu erreichen, mit keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens gerechnet (s. *Kapitel 5.5.2*). Vor dem Hintergrund der bestehenden **Verkehrslärmsituation** an den umliegenden Straßen ist weder eine Erhöhung der Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) tags noch eine Überschreitung der Tagesimmissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten. Nach TA Lärm (Punkt 7.4) sind somit keine organisatorischen Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgeräusche des An-/Abfahrtsverkehrs erforderlich. Der anlagenbezogen Mehrverkehr führt zu keiner unverhältnismäßigen Mehrbelastung der umliegenden Wohngebiete.

Die Richtwerte der TA Lärm können im Rahmen der Bauleitplanung als Anhaltspunkte für die Beurteilung zumutbaren Gewerbelärms herangezogen werden. Die Ergebnisse des Gutachtens weisen rechnerisch die Einhaltung der jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach. Im Rahmen der **Gesamtprüfung** der öffentlichen und privaten Belange werden unter Berücksichtigung der nachbarlichen Schutzansprüche und der mit der Planung verfolgten

städtebaulichen Zielsetzung die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Lärmmin-
derung in diesem Fall als ausreichend und angemessen bewertet.

b) Sonstige Immissionen

Lichtimmissionen durch ein- und ausparkende Pkws werden für die angrenzenden rele-
vanten Wohngebäude entlang des Fuß/Radwegs im Osten durch die o. g. Lärmschutzwand
verhindert. Somit werden hier keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen
gesehen.

Probleme aufgrund sonstiger ggf. beeinträchtigender oder auch schädlicher Emissionen
(Abgase, Staub, Gerüche, Erschütterungen etc.) sind nach heutigem Kenntnisstand nicht
erkennbar.

5.5.4 Belange des Klimas

Aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der eher dicht bebauten Umgebung liegt das
Plangebiet in einem Bereich, der als warmes Baugebiet ohne Kühleffekt eingestuft wird. Er
wird somit auch von keiner klimatischen Schutzzone erfasst. Zu dem südlich des gegen-
überliegenden Altenwohnkomplexes beginnenden Bereich, der als netzförmiges Grünsystem
als hochklimaempfindlich eingestuft ist, besteht keine Verbindung.

Die Planung dient der Mobilisierung innerörtlicher Flächen und der Nachverdichtung im Sied-
lungszusammenhang, es werden im Vergleich zur bestehenden Situation keine großflächigen
neuen Bau- bzw. Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen. Ermöglicht wird neben der
Weiterentwicklung einer bereits versiegelten Fläche die bauliche Inanspruchnahme einer
kleinen, mit Bäumen bestandenen Grünfläche. Diese bewirkt hier bislang im Sinne einer
Grüninsel ggf. kleinräumig Kühleffekte.

Die Gehölze können im Zuge der Umsetzung nicht erhalten werden. Zum Ausgleich werden
daher auch vor dem Hintergrund positiver kleinklimatischer Wirkungen verschiedene Pflanz-
vorgaben getroffen. Daneben ist die Verwendung regenerativer Energiequellen auf Grund-
lage der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich und zulässig und wird ausdrücklich
empfohlen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans in dieser innerstädtischen Lage hat
nach derzeitigem Kenntnisstand somit voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf
das Stadtklima.

5.5.5 Belange des Bodenschutzes, des Gewässer- und Hochwasserschutzes

a) Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbin-
dung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz
(LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schäd-
liche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sa-
nierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen
Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund
und Boden sinnvoll. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Weiterent-
wicklung eines bereits seit vielen Jahren an diesem Standort bestehenden Lebensmittel-
markts im Innenbereich. Die Flächen sind im Bereich des Markts vollständig versiegelt.

Zusätzlich wird die Inanspruchnahme einer ca. 2.500 m² großen, bislang unversiegelten Freifläche ermöglicht. Das Plangebiet befindet sich zudem in einer infrastrukturell gut erschlossenen Lage im Stadtgebiet, so dass die Maßnahme insgesamt den Zielen der Innenentwicklung entspricht. Als schützenswert kartierte Böden werden nicht beansprucht.

b) Gewässer- und Hochwasserschutz

Die Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes werden nach bisherigem Kenntnisstand nicht berührt.

5.5.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung

a) Heutige Nutzung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet setzt sich aus einer vollständig bebauten, vegetationsfreien Fläche im Bereich des Lebensmittelanbieters sowie einer bislang unversiegelte Grünfläche mit Gehölzen im nördlichen Plangebiet zusammen. Es ist vollständig von baulich genutzten Flächen umgeben. Die Grünfläche ist darüber hinaus teilweise vermüllt. Das vorliegende Plangebiet und sein angrenzendes Umfeld werden nicht von naturschutzfachlichen Regelungen erfasst.

b) Grünordnung

Der Bebauungsplan trifft zur Eingrünung des Plangebiets Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen sowie grüngestalterische Maßnahmen. Hierzu wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.2 d) und 5.3 verwiesen.

c) Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter).

Das Plangebiet ist als urbaner Lebensraum einzustufen - es setzt sich aus einer vollständig bebauten, vegetationsfreien Fläche im Bereich des Lebensmittelanbieters sowie einer bislang unversiegelten Grünfläche mit Rasenfläche und Gehölzen im nördlichen Bereich zusammen. Es ist vollständig von baulich genutzten Flächen umgeben. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 22 soll die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsstandorts unter Inanspruchnahme einer gehölzbestandenen Grünfläche vorbereitet werden. Im Zuge der Umsetzung wird es zur Rodung der Gehölze, zu Baustellenverkehr und -lärm sowie zu einer Versiegelung in untergeordnetem Umfang für die Bebauung der Fläche (**Wirkfaktoren**) kommen.

Für das Messtischblatt 3917 „Bielefeld“ weist das LANUV potentiell das Vorkommen von 14 Fledermausarten, 19 Vogelarten sowie die Arten Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch und Zauneidechse aus, die als planungsrelevante Arten die hier vorhandenen Lebensraumtypen Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude besiedeln. Im Fundortkataster der Stadt Bielefeld sowie in LINFOS des Landes NRW sind für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung keine Fundangaben an planungsrelevanten Arten vorhanden. Auf-

grund der Lage des Plangebiets innerhalb der Bebauung, seiner untergeordneten Größe sowie der ökologischen Ausstattung der Fläche kann das Vorkommen von Amphibien, Reptilien, Wiesenvögeln sowie störungsempfindlicher Vogelarten ausgeschlossen werden. Als Nahrungshabitat kommt dem Plangebiet wegen der Kleinräumigkeit keine essentielle Bedeutung zu.

Die Gehölze und Höhlenbäume können grundsätzlich Fortpflanzungs- und Ruhestätte für planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten sein. Zur Vermeidung einer Störung während der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit sind in den Bebauungsplan entsprechende Regelungen aufgenommen worden, um eine Störung streng geschützter Arten auszuschließen. Da im Umfeld ähnliche Strukturen und damit ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die potenziell betroffenen planungsrelevanten Arten vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Bei der Beachtung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen liegt gemäß BNatSchG **kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände** der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. der Tötung vor.

Daneben sind in Bezug auf Gehölzfällungen allgemein die diesbezüglichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landschaftsgesetzes NRW (LG NRW) zu berücksichtigen. Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollen, ist dies in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres i. d. R. nicht zulässig. Die Plankarte enthält hierzu einen entsprechenden Hinweis.

d) Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und der -inhalte verwiesen. Die Standort-sicherung eines bestehenden Lebensmittelmarkts durch eine Erweiterung in geringfügigem Umfang in dieser auch infrastrukturell gut erschlossenen Lage ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Sie ist im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sinnvoll.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden zudem Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich wegen der o. g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

5.5.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Bau-, Boden- oder sonstige Denkmale sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld nicht vorhanden. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, v. a. auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG NW). Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung ist im Textblatt zur Plankarte des Bebauungsplans enthalten.

5.5.8 Belange von Freizeit und Erholung

Die Flächen im Plangebiet haben heute auch im Bereich der Grünfläche nur eine geringe Bedeutung für die Freizeitgestaltung und Naherholung der Bevölkerung. Die von einer dichten Eingrünung umgebene Grünfläche wird i. W. von Hundebesitzern aufgesucht. Eine besondere Aufenthaltsqualität der Grünfläche ist u. a. aufgrund fehlender Möblierung und der teilweisen Vermüllung nicht erkennbar.

Angesichts der planungsrechtlicher Festsetzung Spiel- und Bolzplatzes weist das Plangebiet im Bereich der Grünfläche potenziell eine wichtige Bedeutung für wohnortnahe Spiel- und Freizeitmöglichkeiten insbesondere für Kinder und Jugendliche des umliegenden Wohngebiets auf. Diese Funktion kann aufgrund der Rahmenbedingungen (abgebaute Spielgeräte, Flächenzustand) derzeit nicht erfüllt werden. Die Aufwertung/Neugestaltung des Alternativstandorts an der Breisgauer Straße (s. *Kapitel 5.5.1*) kann den Spielflächenbedarf im freiräumlichen Gesamtkontext künftig vollständig decken. Den Belangen der Ausstattung mit Infrastruktur wird somit insgesamt angemessen Rechnung getragen.

5.5.9 Belange der Wirtschaft

Die Planung erfolgt vor dem Hintergrund der erforderlichen Anpassung eines bestehenden Lebensmittelanbieters an die mittlerweile gängige Größe und Ausgestaltung entsprechender Märkte. Sie dient der Sicherung und Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandorts und somit dem Erhalt vorhandener Arbeitsplätze. Mit der Aufwertung des Einzelhandelsstandorts kann zudem ein Beitrag zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Strukturen im gesamten zentralen Versorgungsbereich geleistet werden.

5.5.10 Umweltprüfung gemäß BauGB

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung entsprechend der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsvorprüfung nach § 3c UVPG nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Insgesamt wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht notwendig. Die Flächen sind bereits erschlossen. Der Erwerb eines ca. 100 m² umfassenden Streifens im Bereich des öffentlichen Fußwegs entlang der Staufferstraße durch den Investor wird im Zuge des Grundstückshandels abgestimmt.

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers

bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist geschlossen worden. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten. Darüber hinaus hat sich der Investor bereit und in der Lage erklärt, sämtliche Kosten für die anstehenden sozialen und infrastrukturellen Erschließungsmaßnahmen zu tragen.

Bezüglich der entstehenden Kosten im Zuge der Verlegung der Bushaltestelle wird mit dem Vorhabenträger zum Satzungsbeschluss ein Mehrkostenvertrag zur Kostenübernahme abgeschlossen. Die Kostenübernahmeerklärung des Investors liegt vor.

Durch den Bebauungsplan wird eine bislang planungsrechtlich gesicherte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel-/Bolzplatzfläche überplant. Als Ersatz erfolgt mittels Abstandszahlung die Aufwertung eines nahegelegenen Ersatzstandorts auf Kosten des Vorhabenträgers (s. o.). Die Absicherung der Übernahme der zu leistenden Abstandszahlung in Höhe von 90.000 € soll im Grundstückskaufvertrag erfolgen. Mittel- und langfristig fallen für Pflege und Unterhalt der Spielplatzfläche Kosten für die Stadt Bielefeld an. Diese ergeben sich aus der Differenz der neuen Kosten für den Spielplatz an der Breisgauer Straße abzüglich der aktuellen Kosten für den Spielplatz Rabenhof. Die Höhe der Kosten wird im weiteren Planverfahren vom Fachamt ermittelt. Darüber hinaus entstehen für die Stadt durch die vorliegende Bebauungsplanung voraussichtlich keine Folgekosten für die Infrastruktur.

7. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Flächengröße in ha *
Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO	0,43
- davon Fläche für Stellplätze	0,16
- davon Anpflanzungsflächen	0,01
Gesamtfläche Plangebiet	0,43

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:500

Bielefeld, im September 2014

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.51:
Planungsbüro Tischmann Schrooten,
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück