

**Anlage**

<b>D</b>	<b>Umweltbericht</b> <b>zum Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“</b>  Planungsstand: Entwurf März 2015
----------	--

# **Stadt Bielefeld**

Stadtbezirk Stieghorst

**Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB:**

**zum Bebauungsplan Nr. III/Hi 15  
„Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“**

Planungsstand: Entwurf März 2015

**Gliederung:**

- 1. Umweltbericht**
  - 1.1 Vorbemerkung
  - 1.2 Inhalte und Ziele der 237. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 - Kurzdarstellung
- 2. Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**
- 3. Umweltbezogene Ausgangssituation**
  - 3.1 Schutzgut Mensch
  - 3.2 Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen
  - 3.3 Schutzgut Boden
  - 3.4 Schutzgut Wasser
  - 3.5 Schutzgut Klima und Luft
  - 3.6 Schutzgut Landschaft
  - 3.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter
- 4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**
  - 4.1 Schutzgut Mensch
  - 4.2 Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen
  - 4.3 Schutzgut Boden
  - 4.4 Schutzgut Wasser
  - 4.5 Schutzgut Klima und Luft
  - 4.6 Schutzgut Landschaft
  - 4.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter
  - 4.8 Wechselwirkungen
  - 4.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
- 5. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**
- 6. Planungsalternativen**
- 7. Zusätzliche Angaben**
- 8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring**
- 9. Zusammenfassung des Umweltberichts**

Anlage 1: Umweltbezogene Ausgangssituation und Nutzungskonflikte

## **1. Umweltbericht**

### **1.1 Vorbemerkung**

Nach den §§ 2 und 2a BauGB ist im Regelverfahren zu einem Flächennutzungsplan (FNP) oder zu einem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind im sog. „Umweltbericht“ zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Bericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung; Gliederung und wesentliche Inhalte des Umweltberichts sind in der Anlage 1 zu § 2 (4) BauGB festgelegt. Die Kommune legt hierbei für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über die Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan angemessen zu berücksichtigen.

Der vorliegende Umweltbericht wurde auf Grundlage der Bestandsaufnahmen und der bisher vorliegenden Unterlagen erstellt. Die Ergebnisse des Planverfahrens, insbesondere der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurden eingearbeitet.

Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1ff. BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und geprüft, Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren werden erarbeitet.

Zwischen den einzelnen Schutzgütern besteht aufgrund der Komplexität zwangsläufig eine Reihe von Wechselwirkungen, genannt seien z. B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen - Boden (Versiegelung) - Wasser. Je nach Umfang und Art der Beeinträchtigungen wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

### **1.2 Inhalte und Ziele der 237. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 - Kurzdarstellung**

Der Geltungsbereich umfasst ein bebautes Gebiet im Siedlungszusammenhang, das nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Hier befindet sich an der Oerlinghauser Straße rund 60 m vor der Einmündung auf die Detmolder Straße seit Jahrzehnten ein Lebensmitteldiscounter, der aufgrund seines Alters hinsichtlich Größe und Ausstattung nicht mehr den heute marktgängigen Anforderungen entspricht. Der Markt liegt hier innerhalb eines städtebaulich heterogen geprägten Gebiets im Übergang zu südlich folgenden Wohnsiedlungsbereichen in Hillegossen. Entlang der Detmolder Straße hat sich ein gewachsenes Versorgungszentrum mit verschiedenen Einzelhandelsnutzungen und einzelhandelsnahen Dienstleistungen entwickelt. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld liegt der Standort des Lebensmittelmarkts im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils.

Wesentliche Ziele der vorliegenden Planung sind die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts sowie die Sicherung bestehender gemischter Strukturen entlang der Detmolder Straße, um damit die Aufrechterhaltung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Hillegossen zu unterstützen.

Hierzu strebt die Stadt Bielefeld einerseits die Umstrukturierung und Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsstandorts an der Oerlinghauser Straße an. Auf dem Gelände eines bestehenden Lebensmitteldiscounters im zentralen Versorgungsbereich an der Oerlinghauser

Straße soll dem hier ansässigen Markt die Möglichkeit zum Neubau eines größeren Marktgebäudes und zur Entwicklung eines Standortverbunds mit einem Lebensmittelvollsortimenter unter Einbeziehung angrenzender Flurstücke gegeben werden. Andererseits sollen die gemischten Nutzungsstrukturen zwischen Detmolder Straße und Einzelhandelsstandort in den Geltungsbereich einbezogen werden, um auch künftig eine städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem bislang nicht überplanten Innenbereich sicherzustellen und um die nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen rechtlich festzulegen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst eine ca. 1,8 ha große und bereits überwiegend bebaute Fläche im Kreuzungsbereich zwischen Oerlinghauser und Detmolder Straße im Stadtteil Hillegossen. Demgegenüber umfasst das Plangebiet der 237. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit einer Größe von ca. 1,1 ha nur den Bereich des künftigen großflächigen Einzelhandelsstandorts. Die bislang im FNP dargestellten gemischten Bauflächen sollen hier zukünftig als Sonderbaufläche Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße dargestellt werden.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf die Begründungen zur 237. Änderung des FNP sowie zum Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 verwiesen.

## 2. Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu prüfen. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten oder im Plangebiet ggf. in der Abwägung zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Plangebiet bzw. im Umfeld vorrangig folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen von Bedeutung:

- a) Im **Regionalplan** 2004 für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) ist das überplante Gebiet großflächig als *allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* festgelegt worden. Die das Plangebiet begrenzenden Straßenzüge der L 787 (Oerlinghauser und Detmolder Straße) sind als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr im Regionalplan enthalten. Entlang der Detmolder Straße ist zudem die geplante Verlängerung der Stadtbahn in den Regionalplan aufgenommen worden. Der FNP-Änderung bzw. der Bebauungsplan-Aufstellung entgegenstehende umweltrelevante Festlegungen des Regionalplans liegen nicht vor.
- b) Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Die südlich angrenzenden Flächen sind im FNP als Wohnbauflächen aufgenommen worden, das im Westen angrenzende Einkaufszentrum als Sonderbaufläche „Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel“. Zudem sind die begrenzenden Straßenzüge als Straßennetz I. und II. Ordnung dargestellt. Der FNP wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert, um gemäß planerischer Zielvorstellung der Stadt künftig im Bereich des geplanten Einzelhandelsstandorts eine Sonderbaufläche für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel darzustellen. Entgegenstehende umweltrelevante Belange sind nicht erkennbar.
- c) Die übergeordneten **Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege** sind in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) benannt: Natur und Landschaft sind aufgrund ihres

Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass:

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

#### **Landschaftsplan Bielefeld-Ost:**

Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans erfasst. Der Geltungsbereich des Landschaftsplans Bielefeld-Ost liegt in ca. 170 m Entfernung südlich des Plangebiets und wird durch die Bauleitplanungen nicht berührt.

#### **Geschützte Teile von Natur und Landschaft:**

- Im Plangebiet sowie in seinem näheren Umfeld befinden sich weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) noch europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Das Plangebiet wird nicht von **Natur- oder Landschaftsschutzgebieten** erfasst.
- **Gesetzlich geschützte Biotope** sowie **schutzwürdige Biotope** sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht bekannt. Etwa 300 m in Richtung Süden befinden sich südlich des Freibads Hillegossen Buchenwald-Feldgehölze, die im Biotopkataster (BK-4017-417)<sup>1</sup> eingetragen sind, ein räumlicher oder funktionaler Bezug zum Plangebiet ist aufgrund zwischenliegender Bebauung nicht gegeben.
- Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine **Naturdenkmale** oder **geschützte Landschaftsbestandteile** nach § 23 LG NRW bekannt.
- Etwa 170 m östlich beginnen die Flächen des **Naturparks Teutoburger Wald / Eggegebirge**.

#### **Zielkonzept Naturschutz:**

Dem Siedlungsraum im Bereich des Plangebiets ist durch die innerstädtischen, dichter bebauten und versiegelten Flächen i. W. eine „geringe bzw. keine Schutzfunktion“ zugeordnet. Im südlichen Randbereich beginnen die weniger dicht bebauten Wohnsiedlungen, entsprechend ist hier der Übergang zu Siedlungsräumen mittlerer Schutzfunktion.

- d) Im Sinne des **gesetzlichen Artenschutzes** ist zu prüfen, ob als Folge des Eingriffs Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind bzw. ob wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich gestört oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden (sog. Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG). Der Eingriff wäre ggf. nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt wäre, eine zumutbare Alternative nicht gegeben ist und der Erhaltungszustand der Population der betreffenden Art sich nicht verschlechtert (§ 45 BNatSchG).
- e) Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** ist gemäß BNatSchG und auf Grundlage des BauGB, hier insbesondere nach § 1a (3) BauGB, abzuarbeiten. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden. Für den verursachten, für unvermeidbar gehaltenen (zunächst planerischen) Eingriff in Natur und Landschaft sind soweit erforderlich entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln.  
Die Eingriffsregelung ist für die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 nicht relevant, da das Plangebiet nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu be-

<sup>1</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Schutzwürdige Biotope in NRW, 2008

werten ist. Eine Bebauung war somit bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig (§ 1a (3) Satz 6 BauGB).

- f) Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. **Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/ Umnutzungen von versiegelten, sanierten oder vorbelasteten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.
- g) Die Ziele und Anforderungen des **Wasserhaushaltsgesetzes** und des **Landeswassergesetzes NRW** bzgl. Hochwasserschutz sowie Gewässerschutz/ -unterhaltung und zum Umgang mit anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu prüfen. **Ver- und Entsorgung**, insbesondere die Schmutzwasserentsorgung, sind aus Umweltsicht schadlos nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.
- h) Die Belange des **vorbeugenden Immissionsschutzes** sind auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 BImSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind die einschlägigen **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen, hier u. a.:
- TA Lärm und
  - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“,
  - „Verkehrslärmschutzverordnung“ (16. BImSchV),
  - TA Luft und ggf. korrespondierende Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV bzgl. Luftschadstoffen v.a. durch Kfz-Verkehr.

### 3. Umweltbezogene Ausgangssituation

Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands bezogen auf die Schutzgüter nach § 2 UVPG und im Sinne der §§ 1ff. BauGB. Zwischen den Belangen der einzelnen Schutzgüter bestehen zwangsläufig Wechselwirkungen und Konflikte. Im Anhang zu diesem Umweltbericht findet sich eine Karte, welche räumlich die zentralen Aspekte der umweltbezogenen Ausgangssituation aufzeigt. Zudem stellt sie dar, an welcher Stelle Konflikte zwischen den Belangen der verschiedenen Schutzgüter bestehen können.

#### 3.1 Schutzgut Mensch

Die Ausgangslage und weitere Rahmenbedingungen im näheren Umfeld sind als Standortqualität, aber auch als Ausgangspunkt potenzieller Konflikte für den Menschen aus umweltbezogener Sicht wie folgt zu charakterisieren:

##### a) Lage, Umfeld, bauliche Nutzung und Erschließung

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteils Hillegossen im Kreuzungsbereich von Detmolder und Oerlinghauser Straße (L 787) innerhalb eines städtebaulich heterogenen Gebiets. Es ist Teil eines durch Einzelhandel, Dienstleistungen und Kleingewerbe entlang der Detmolder Straße geprägten Gebiets und erfüllt in diesem Rahmen wichtige funktionale Aufgaben. Nach Süden nehmen die Wohnnutzungen zu. Im Plangebiet selbst befinden sich neben dem genannten Lebensmittelmarkt und einem gewerblichen Betrieb gemischte Nutzungen aus kleineren Einzelhandelsläden, einzelhandelsnahen Dienstleistungen, Handwerk und Wohnen (siehe auch Bestandsplan).

Die äußere Erschließung des Plangebiets wird durch die angrenzenden Straßenzüge der Landesstraße L 787 (Oerlinghauser und Detmolder Straße) gesichert, die entsprechend leistungsfähig ausgebaut sind. Hierüber ist der Standort gut an die A 2 und die umliegenden Siedlungsbereiche angebunden. Zudem ist die Erreichbarkeit auch über umliegende ÖPNV-Angebote und Fuß-/ Radwegebeziehungen gegeben.

### b) Ortsrandlage und Naherholung

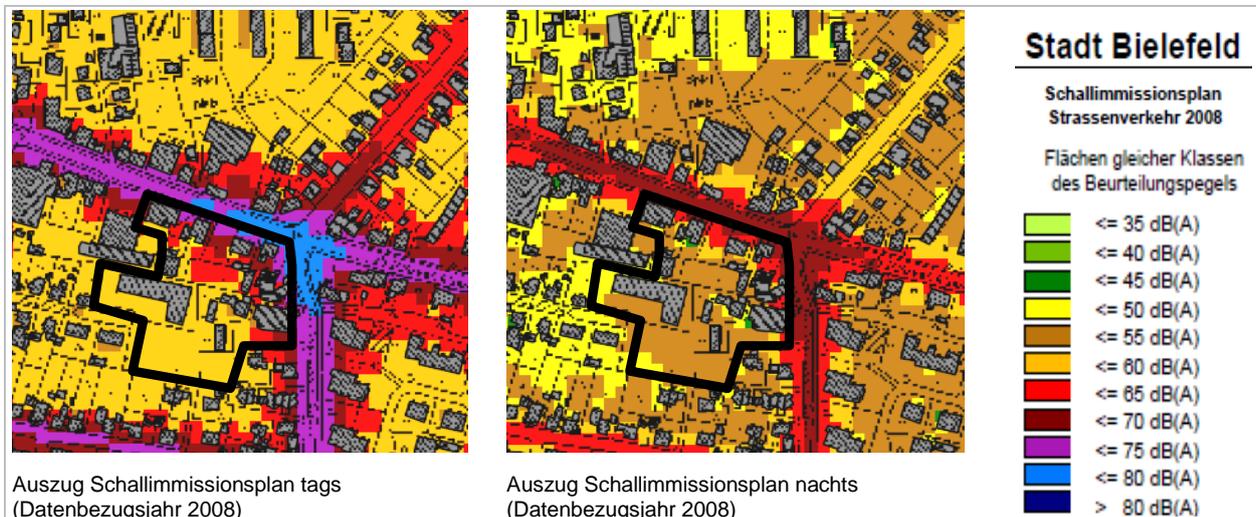
Die Erholungsfunktion des Plangebiets ist aufgrund vorhandener Bebauungen und Nutzungen gering. Die Flächen haben keine Bedeutung für die Freizeitgestaltung und Naherholung.

### c) Vorbeugender Immissionsschutz

**Vorbelastungen im Plangebiet durch landwirtschaftliche Immissionen:** Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher, zentraler Lage. Relevante Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe bestehen nicht.

**Vorbelastungen im Plangebiet durch gewerbliche Immissionen:** Im Plangebiet befindet sich ein Gewerbebetrieb, westlich angrenzend ein großflächiges Fachmarktzentrum mit mehreren Einzelhandelsbetrieben. Die Anwohner haben im Zuge des Verfahrens auf belästigende Immissionen durch die vorhandenen Kühl-/ Lüftungseinrichtungen der Einzelhandelsmärkte hingewiesen. Ggf. maßgebliche Beeinträchtigungen des Plangebiets durch gewerbliche Immissionen wie Lärm, Luftschadstoffe (Rauch, Ruß, Staub, Abgase), Gerüche, Erschütterungen, Licht, elektromagnetische Strahlungen u. Ä. aus gewerblichen Emissionsquellen etc. bestehen für die geplanten Nutzungen nach heutigem Kenntnisstand nicht.

**Vorbelastungen im Plangebiet durch verkehrliche Immissionen:** Immissionen durch Straßenverkehr wirken auf die vorhandene Bebauung im Plangebiet entlang der Detmolder und Oerlinghauser Straße ein. Mit zunehmender Entfernung von den beiden Straßenzügen werden die Einwirkungen nach Süden bzw. Westen teilweise deutlich gemindert. Die Auszüge aus dem gesamtstädtischen Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) verdeutlichen die sehr hohe Lärmbelastung durch den Straßenverkehr. Im Nahbereich der Detmolder und Oerlinghauser Straße werden Lärmwerte an den straßenzugewandten Fassaden von tags über 75 dB(A), im Kreuzungsbereich ggf. auch bis zu 80 dB(A) erreicht, nachts erreichen die Pegel bis zu 70 dB(A). Für die von der Hauptlärmquelle entfernten Bereiche liegen die Lärmwerte tags/ nachts bei bis zu 65/55 dB(A) in der 2. Baureihe sowie ab der 3. Baureihe bei bis zu 50/55 dB(A).



Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60/50 dB(A) tags/nachts für Mischgebiete werden z. T. erheblich überschritten, die Lärmbelastung ist gewerbegebietstypisch und gesundheitsrelevant. Die Lärmsanierungsschwelle (sog. „enteignungsgleicher Eingriff“), die für Mischgebiete bei 72/62 dB(A) tags/nachts liegt, werden in der 1. Baureihe überschritten. Die Schwellen der absoluten Unzumutbarkeit und der Gesundheitsgefährdung werden im Nahbereich an der Detmolder und Oerlinghauser Straße erreicht.

#### **d) Hochwasserschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Überschwemmungsgebiete sind nicht festgesetzt. Auch im Umfeld sind keine Fließgewässer vorhanden, die ggf. zu Hochwasserproblemen führen könnten. Die Grundwasserflurabstände sind meist hoch.

#### **e) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung**

Die Abfälle bestehender Nutzungen in Hillegossen werden bereits getrennt für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und durch den Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt. Das Plangebiet ist an die im Umfeld vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

Das Plangebiet ist in der genehmigten Kanalisationsnetzplanung „Mischgebiet Hillegossen West 4.20“ berücksichtigt. Die gemeinsame Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Mischsystem zur Kläranlage „Brake“. Eine Vorentlastung des Mischwassers erfolgt über den Regenüberlauf „Bielitzer Straße“ und das Regenüberlaufbecken „Möllerhof“.

Das Potenzial zur solarenergetischen Nutzung der Dachflächen innerhalb des Plangebiets ist angesichts der kleinteiligen Bebauung im Bestand überwiegend als gering einzustufen. Ein ggf. etwas größeres, aber ungenutztes Potenzial weist nur der bestehende Gewerbebetrieb im westlichen Plangebiet auf.

#### **f) Kampfmittel**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass keine erkennbaren **Kampfmittelbelastungen** vorliegen und daher keine Maßnahmen erforderlich sind. Eine Kampfmittelgefährdung bzw. Bombenblindgänger können grundsätzlich nie vollständig ausgeschlossen werden, da die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit ggf. nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.

### **3.2 Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen**

#### **a) Lage und Freiraumstruktur, Biotoptypen**

Das Plangebiet ist als urbaner Lebensraum einzustufen und wird überwiegend gewerblich, z. T. auch zum Wohnen genutzt. Es ist insbesondere im nördlichen und mittleren Teilbereich überwiegend bebaut, innenliegend finden sich untergeordnet als Hausgärten gestaltete Bereiche. Im Bereich des Lebensmittelmarkts und des Gewerbebetriebs sind die Flächen in großen Teilen versiegelt und vegetationsfrei. Im südlichen Plangebiet erfasst der Geltungsbereich eine ca. 0,35 ha große Freifläche mit einer neu gepflanzten Weihnachtsbaumkultur. Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

Diese überwiegend bebauten Strukturen setzen sich über die Plangebietsgrenzen fort. Entlang der Detmolder Straße sind die Flächen durch den benachbarten großflächigen Einzelhandel

ebenso weitgehend versiegelt. In Richtung Süden und Südwesten überwiegen wohngebietstypische Lebensraumstrukturen mit weniger dichter Bebauung und Gärten. Verbindungen zum Freiraum bestehen nicht.

## b) Fauna

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). Nach dieser Liste sind für den Messtischblatt-Quadranten 4017-2 Brackwede in den Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ als planungsrelevante Arten potentiell das Vorkommen folgender Arten ausgewiesen<sup>2</sup>:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
<b>Säugetiere</b>			<b>Vögel</b>		
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	G-	Accipiter gentilis	Habicht	G
Myotis myotis	Großes Mausohr	U	Accipiter nisus	Sperber	G
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	G	Alcedo atthis	Eisvogel	G
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	G	Asio otus	Waldohreule	U
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	U	Bubo bubo	Uhu	G
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	G	Corvus frugilegus	Saatkrähe	G
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	G	Delichon urbica	Mehlschwalbe	U
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	G	Dryobates minor	Kleinspecht	G
Plecotus auritus	Braunes Langohr	G	Falco tinnunculus	Turmfalke	G
<b>Amphibien</b>			Hirundo rustica	Rauchschwalbe	U-
Triturus cristatus	Kammolch	U	Passer montanus	Feldsperling	U
<b>Reptilien</b>			Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	U
Lacerta agilis	Zauneidechse	G	Strix aluco	Waldkauz	G
			Tyto alba	Schleiereule	G

Erhaltungszustand in NRW (KONT): G = günstig, U = ungünstig / unzureichend, S = ungünstig / schlecht

Zu beachten ist dabei, dass das vom LANUV entwickelte System insgesamt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen darstellt, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Im Fundortkataster der Stadt Bielefeld sowie in LINFOS des Landes NRW sind für das Plangebiet selbst keine Fundangaben zu planungsrelevanten Arten vorhanden.

Aufgrund der Lage innerhalb der Bebauung, der Größe des Plangebiets sowie der ökologischen Ausstattung der Fläche kann das Vorkommen von Amphibien, Reptilien, Wiesenvögeln sowie störungsempfindlichen Vogelarten ausgeschlossen werden. Auch der vorhandene Gehölzbestand weist keine Strukturen auf, die planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dienen können. Wegen seiner Kleinräumigkeit kommt dem Plangebiet als Nahrungshabitat keine Bedeutung zu.

<sup>2</sup> abgerufen am 29.01.2015

Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten und damit eine Betroffenheit der Verbote des § 44 (1) BNatSchG kann daher für das Bebauungsplangebiet ausgeschlossen werden.

### 3.3 Schutzgut Boden

#### a) Topographie

Die Geländehöhen steigen im Bereich des Plangebiet von der Detmolder Straße ausgehend in Richtung Süden an. Die Höhenunterschiede liegen bei 3 bis 5 m.

#### b) Böden

Gemäß **Bodenkarte NRW**<sup>3</sup> stehen im Plangebiet Parabraunerden, z. T. Pseudogley-Parabraunerden (L3<sub>2</sub>) an. Diese tiefgründigen schluffigen, z. T. tiefreichend humosen Lehm Böden weisen eine hohe Sorptionsfähigkeit und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Teilweise bildet sich schwache Staunässe im Unterboden. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**<sup>4</sup> treffen auf diese Böden zu. Sie sind aufgrund ihrer Fruchtbarkeit als schützenswert (Stufe 3) kartiert worden. Zu beachten ist jedoch, dass die Böden im Bereich des Plangebiets aufgrund der langjährigen baulichen und sonstigen anthropogenen Nutzung bereits stark überformt sind und ihre Schutzfunktion hier schon seit langem nicht mehr wahrnehmen können.

#### c) Altlasten

Im Plangebiet und im direkten Umfeld sind bisher keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt, die schädliche Auswirkungen auf das Plangebiet haben könnten.

### 3.4 Schutzgut Wasser

**Oberflächengewässer** sind im Geltungsbereich und in räumlicher Nähe nicht vorhanden.

Weder das Plangebiet selbst und noch das nahe Umfeld erfassen **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete**.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit schwankend ergiebigem **Grundwasserkörper** und geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten<sup>5</sup>. Die Grundwasserflurabstände sind meist hoch, das Risiko von Stoffeinträgen ins Grundwasser wird durch zwischenliegende Schichten vermindert. Eine besondere Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird vor diesem Hintergrund insgesamt nicht gesehen.

### 3.5 Schutzgut Klima und Luft

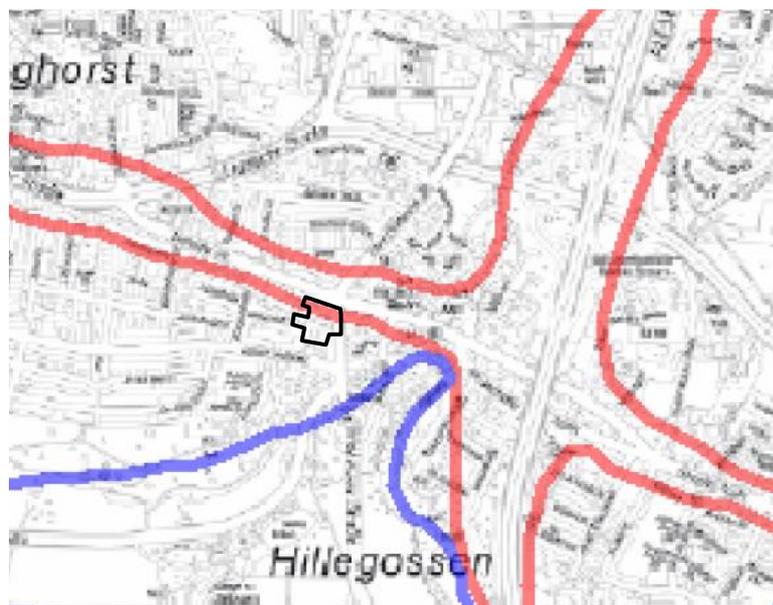
Das Plangebiet kann als Stadtrand-Klimatop eingestuft werden. Insbesondere im Übergang zu den durchgrüneten Wohnsiedlungsbereichen im Süden weisen die Flächen eine eher **mäßige Klimaempfindlichkeit** auf. Die Bestandsbebauung entlang der Detmolder Straße ragt in eine

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh, Krefeld 1989

<sup>4</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

<sup>5</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Wasserinformationssystem ELWAS-IMS

Ventilationsbahn hinein. Die Belüftung durch den übergeordneten Wind ist in diesem Bereich durch die vorhandenen Gebäude bereits eingeschränkt und die Windgeschwindigkeit reduziert. Von den Hängen des Teutoburger Walds wird Kaltluft überwiegend entlang der Oerlinghauser Straße und weiter in südöstliche Richtung – hier v. a. im Bereich von Freibad und Selhausenbach – in Richtung Detmolder Straße transportiert. Eine direkte Beeinflussung des Plangebiets ist vor diesem Hintergrund nicht erkennbar. Während austauscharmer Strahlungswetterlagen kann ggf. der Einfluss eines von Südosten nach Nordwesten bodennah wehenden Bergwinds vom Teutoburger Wald im Osten des Plangebiets noch spürbar sein. Die Wärmebelastung ist im Bestand für das menschliche Befinden tags insgesamt leicht warm bis warm, nachts mit Bergwind hingegen ausgeglichener.



Auszug Karte der Durchlüftung (Sachstand 2013)

<b>Stadt Bielefeld</b>	
<b>Klimaanpassung</b>	
<b>Stadtklimarelevante Durchlüftungsbahnen</b>	
	<b>Ventilationsbahnen</b> Durchlüftungsbahnen für übergeordnete Winde, auch schadstoffbelastet und mit unterschiedlichen Temperaturen, z.B. über Bahnanlagen, Straßen, breiteren Bachtälern
	<b>Kaltluftbahnen</b> Durchlüftungsbahnen für bodennahe Luftströmungen, meist schadstofffrei und mit niedrigen Temperaturen, z.B. über Äckern, Grünland, Wiesen, Grünzügen

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. **Luftschadstoffe** wie Stickstoffmonoxid/ Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. An das Plangebiet grenzen nördlich und östlich stark verkehrsbelastete Straßenzüge. Im Bestand ist im Nahbereich der Detmolder und Oerlinghauser Straße laut überschlägiger Immissionsberechnung des Umweltamts von einer mittleren NO<sub>2</sub>-Belastung von bis zu 33 µg/m<sup>3</sup> auszugehen. Aufgrund vorgelagerter Gebäude sowie der zunehmenden Entfernung von den Straßen nimmt die Immissionsbelastung im rückwärtigen Geltungsbereich ab. Die zulässigen Immissionsgrenzwerte gemäß 39. BImSchV (Jahresmittelwert von 40 µg/m<sup>3</sup>) werden im Geltungsbereich eingehalten.

### 3.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahrzehnten bebaut, liegt innerhalb des Siedlungsraums und wirkt nicht in den freien Landschaftsraum. Das Ortsbild ist insbesondere aufgrund der verschiedenartigen Gebäude- und städtebaulichen Typologien heterogen, ortsbildprägende Objekte oder Gehölze sind nicht vorhanden (s. auch Kapitel 3.7).

### 3.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, die Gebäude sind in offener Bauweise errichtet. Gebäude- und städtebauliche Struktur im Plangebiet sowie im nahen Umfeld sind heterogen. Boden- und Baudenkmale sind hier nicht vorhanden. Es befinden sich hier auch keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt Bielefeld aufgeführt oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern bestehen ebenfalls nicht.

## 4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Realisierte Vorhaben können Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter im Plangebiet und im Umfeld allgemein in der Bauphase und / oder in der Nutzungsphase haben.

**Kurzfristige Belastungen und Auswirkungen in der Bauphase:** Das Plangebiet ist erschlossen und überwiegend bebaut. Der bestehende Einzelhandelsstandort wird unter Einbeziehung benachbarter Grundstücke vollständig neu geordnet. Daher sind Belastungen und Auswirkungen für die Anlieger durch den Abriss bestehender Gebäude sowie den Bau der Einzelhandelsmärkte zu erwarten. Die Auswirkungen in der Bauphase bestehen aus dem bei derartigen Bauvorhaben üblichen Maß an Lärm, Staub und Abgasen durch Bautätigkeit, Fahrzeugverkehr etc. Möglicher Baustellenverkehr kann grundsätzlich über die bestehenden Straßen relativ unproblematisch abgewickelt werden. In der Bauphase sind Ablagerungen von Baumaterialien und Müll im Umfeld zu unterbinden.

**Langfristige Auswirkungen:** Die langfristigen Auswirkungen betreffen in erster Linie die Folgen einer weiteren Versiegelung mit Verlust einer bislang zur Weihnachtsbaumkultivierung genutzten innerörtlichen Freifläche sowie die Auswirkungen der Bebauung auf die Nachbarschaft bzw. auf die künftigen Nutzer des Plangebiets. Diese möglichen Folgen sind aus Umweltsicht soweit wie möglich bzw. sinnvoll durch Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu mindern und ggf. durch Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Rechtslage zu kompensieren.

Im folgenden Abschnitt wird - jeweils schutzgutbezogen - **die Entwicklung des Umweltzustands** beschrieben, der bei einer Realisierung der vorgesehenen Planung zu erwarten ist. Zusammenfassend wird zum Vergleich in Kapitel 4.9 die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands gegenübergestellt, die sich ergeben würde, wenn auf die Planung verzichtet wird.

Die Auswirkungen stehen in komplexer **Wechselwirkung** zwischen den Schutzgütern Mensch, Natur und Landschaft, Boden, Wasser sowie Luft und Klima.

### 4.1 Schutzgut Mensch

#### a) Allgemeine Auswirkungen

Der Mensch ist durch diese Planung als Eigentümer, Mieter oder Nachbar (Veränderungen im Wohn-/ Arbeitsumfeld) betroffen. Zudem sind die Belange von Unternehmern, Kunden und Beschäftigten zu berücksichtigen, die verschiedenen direkten oder indirekten Einwirkungen durch die Planung ausgesetzt sein können. Der Bebauungsplan dient der Sicherung und Weiterent-

wicklung eines innerörtlichen Einzelhandelsstandorts sowie der bestandsorientierten Überplanung gemischter Nutzungsstrukturen.

Wohnen, Arbeiten und sich Versorgen zählen zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Diese können durch die Sicherung und Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsangebots im zentralen Versorgungsbereich von Hillegossen fortentwickelt und verbessert werden. Die Überplanung der gemischten Bestandssituation mit geringen Nachverdichtungsmöglichkeiten sichert ergänzend das bestehende Wohn- und Arbeitsumfeld.

Eine Bebauung bzw. Nachverdichtung des Plangebiets ist bereits heute nach § 34 BauGB möglich, für den Bereich der geplanten Einzelhandelsmärkte ggf. in einem etwas geringeren Umfang. Großflächige neue Baumöglichkeiten werden aber auch hier nicht vorbereitet. Bestandsorientierte Vorgaben zu den Nutzungsmaßen, zur Baugestaltung sowie zur Eingrünung des Einzelhandelsstandorts bereiten allgemein eine Integration der geplanten Märkte in den örtlichen Zusammenhang vor.

Infolge der Erweiterung der Einzelhandelsnutzung ist mit einem erhöhten Kfz-Aufkommen, v. a. im Zu-/ Abfahrtsbereich zu rechnen (ca. 1.900 Kfz-Fahrten im Ziel- und Quellverkehr gemäß Verkehrsgutachten<sup>6</sup>). Angesichts der insgesamt hohen Verkehrsbelastung auf der L 787 ist der zusätzliche Mehrverkehr vergleichsweise gering (ca. 7 %). Eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre ist gutachterlich nachgewiesen worden.

Zusammenfassend sind die allgemeinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch daher begrenzt. Zusätzliche Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen allgemeiner Art sind nicht vorzuschlagen. Es sind **keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen** erkennbar.

## b) Ortsrandlage und Naherholung

Aufgrund innerörtlichen Lage, der bisherigen Nutzung sowie der angestrebten Nachverdichtung durch Mobilisierung einer Freifläche mit Weihnachtsbaumkultur werden im Ergebnis **keine nachteiligen Auswirkungen** gesehen. Relevante Wegebeziehungen werden nicht überplant. Die Flächen im Plangebiet haben weder im Bestand noch künftig eine Bedeutung für die Naherholung der Bevölkerung.

## c) Vorbeugender Immissionsschutz

### Umgang mit verkehrlichen Immissionen

Die in Kapitel 3.1 beschriebene massive Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf Detmolder und Oerlinghauser Straße ist bereits heute vorhanden. Über den heutigen Gebäudebestand hinaus schafft der Bebauungsplan an diesen Straßen keine neuen Baurechte. Er trägt somit nicht zu einer Verschärfung der Situation bei.

Das Plangebiet ist überwiegend mit an den Straßen orientierten Gebäudekörpern bebaut und hierüber erschlossen. Aktive lärmindernde Maßnahmen wie z. B. Lärmschutzwände/ -wälle oder eine geschlossene Bebauung sind daher nicht realistisch. Als Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet kommen daher vorrangig Maßnahmen des **passiven Schallschutzes** in Betracht, so z. B. die Festsetzung von Anforderungen an die Schalldämmmaße der verwendeten Bauteile und -materialien.

---

<sup>6</sup> Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser/Detmolder Straße“ der Stadt Bielefeld, Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Stand Juni 2014

Das Plangebiet ist insgesamt Teil des zentralen Versorgungsbereichs Hillegossen und durch entsprechende kleingewerbliche und dienstleistungsbasierte Betriebe geprägt. In dieser zentralen innerörtlichen Lage sind auf Grundlage des § 34 BauGB auch Wohnnutzungen genehmigt worden. Gesundes Wohnen ist grundsätzlich auch in Mischgebieten möglich, da das Wohnen eine in Mischgebieten allgemein zulässige Nutzungsart darstellt. Entsprechend der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ist eine Belastung von bis zu 60/50 dB(A) tags/nachts in einem Mischgebiet zumutbar. Im Ergebnis einer hierfür eingeholten schalltechnischen Untersuchung<sup>7</sup> werden diese Werte an den straßenzugewandten Außenfassaden deutlich überschritten. Mit zunehmender Entfernung von den Straßenzügen bzw. teilweise auch im Schallschatten der Gebäude der ersten Bauzeile können die entsprechenden Werte aber i. W. eingehalten werden. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Bebauungsplan als Maßnahme des passiven Schallschutzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB textlich geregelt, dass bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, abhängig von den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) zu erbringen sind. Weiterhin ist textlich vorgegeben, dass Wohn- und Schlafräume (auch Kinderzimmer) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen sind, wenn keine ausreichende Belüftung vom straßenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich sind. Für den Bereich des am stärksten lärmbelasteten Randbereichs der Oerlinghauser Straße werden zudem durch die Fassung der Baugrenzen im Falle von Neubauten Baumöglichkeiten in einem ca. 5 m bis 10 m breiten Randbereich ausgeschlossen. Weiterhin werden für Gebäude im Kreuzungsbereich, die den Lärmpegelbereich VII erfassen, zum Schutz der Nutzer ergänzende Regelungen für die Anordnung von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden getroffen.

Betroffen von der Lärmbelastung sind nicht nur die Wohngebäude und sonstigen Nutzungen innerhalb der Gebäude selbst, sondern auch die **Außenwohnbereiche der Gebäude**. Angesichts der zur Straße hin angeordneten Gebäude sind Gärten, Terrassen, Balkone etc. im Plangebiet i. W. in schallabgeschirmten Grundstücksbereichen untergebracht. Die lärmabgewandten Außenwohnbereiche sind im Bestand daher nach Süden bzw. Westen orientiert. Entsprechend der Ergebnisse der o. g. Schalltechnischen Untersuchung sind mit Ausnahme des Eckgrundstücks (Detmolder Straße 572 / Flurstück 1431) zumindest in schallabgeschirmten Teilen der ersten Baureihe sowie ab der zweiten Baureihe partiell auch Bereiche mit Außenpegeln von  $\leq 55$  dB(A) vorhanden. Ihre Nutzung ist im Sinne einer störungsfreien Kommunikation somit möglich. Die Vorgaben des Bebauungsplans (u. a. zu den überbaubaren Flächen) lassen zudem angemessenen Spielraum für ergänzende bauliche Maßnahmen wie z. B. den Schutz von Terrassen o. ä. durch Wände zur Abschirmung.

Die Planung erfasst ein bestehendes, überwiegend bebautes Gebiet, das teilweise erheblich durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Die idealtypischen Lärmbelastungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete können im Bestand und in der Planung nur in Teilbereichen eingehalten werden. Die Änderung des FNP sowie die Aufstellung des Bebauungsplans bereiten hier keine ggf. heranrückende Bebauung vor und verfestigen die bereits vorbelastete Situation nicht. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können im unmittelbaren Nahbereich der beiden stark belasteten Straßenzüge jedoch voraussichtlich nur nach Durchführung entsprechender (passiver) Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Neben den bereits im Bebauungsplan verbindlich geregelten Vorgaben nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB (Luftschalldämmung von Außenbauteilen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen von Wohn- und Schlafräumen, Anordnung von Aufenthaltsräumen in Gebäuden mit Wohnnutzung im Lärmpegelbereich VII) werden bei entsprechender (Wohn-)Nutzung weitergehende schallmindernde Maßnahmen empfohlen – geeignet sind z. B. Grundrisslösungen innerhalb der Gebäude (architektonische Selbsthilfe), Schließung von

---

<sup>7</sup> Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplangebiet Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ der Stadt Bielefeld; AKUS GmbH, Bielefeld, 09.10.2014

Baulücken durch Garagen zum Schutz der Außenwohnbereiche, schallabschirmende Bebauung im Bereich von Terrassen / Wintergärten etc.). Für den Bereich des Einzelhandelsstandorts werden aufgrund der geplanten SO-Nutzungen und der von der Straße zurückgesetzten Bebauung keine diesbezüglichen umweltrelevanten Probleme erwartet.

### Umgang mit gewerblichen Immissionen

Durch die Festsetzung eines Mischgebiets im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans werden die bestehenden gemischten Nutzungsansätze planerisch erstmalig gesichert. Eine stärkere Belastung der angrenzenden Gebäude und Nutzungen durch mischgebietstypische gewerbliche Ansätze wird vor dem Hintergrund der hier bereits realisierten Nutzungen und Bebauung nicht erwartet. Zudem ist das Rücksichtnahmegebot in der gewachsenen Nachbarschaft in der Umsetzung zu beachten.

Durch die Planung rücken großflächige Einzelhandelsnutzungen teilweise näher an benachbarte schutzwürdige (Wohn-)Nutzungen heran. Für eine nachbarschaftsverträgliche Einbindung wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>8</sup> eingeholt. Das der Planung zugrundeliegende **Lärmschutzkonzept** wurde intensiv mit dem Schallgutachter abgestimmt. Zur **Lärminderung bzw. -abschirmung** ist zunächst die **Gebäudestellung** optimiert worden. Mit der durch Bau- fenster weitgehend vorgegebene Ost-West-Ausrichtung der Marktgebäude wird eine wirksame Abschirmung der südlichen, westlichen und teilweise nördlichen Nachbarn gegenüber Geräuschemissionen der Stellplatzanlage ermöglicht. Als weitere aktive Schallschutzmaßnahme ist im südöstlichen Plangebiet eine 30 m lange und 5,50 m hohe **Lärmschutzwand** vorgegeben, um die südöstlichen Nachbarn wirksam von den Geräuschen der Stellplatzanlage abzuschirmen. Schallmindernde Maßnahmen sind zudem durch die textlichen Regelungen zur geräuscharmen Ausführung der **Fahrgassen**, der **Einhausung der Anlieferung** sowie zur **Einschränkung der Marktöffnungs- und Betriebszeiten** sichergestellt. Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Schallschutzmaßnahmen bewirken unter Zugrundelegung der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm<sup>9</sup> im Ergebnis:

- die sichere Einhaltung der für Mischgebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nördlich benachbarten Gebäuden (erstmalig überplantes Mischgebiet, Immissionsorte I1, I10, I11)
- die sichere Einhaltung und teilweise deutliche Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete an den benachbarten Wohngebäuden im Bereich Fadenweg und Lipper Hellweg (Innenbereich nach § 34 BauGB, Immissionsorte I2, I3, I4, I5, I6, I7A, I7B)
- die Überschreitung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete um 2 dB(A) sowie die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete um 3 dB(A) am Gebäude Oerlinghauser Straße 12 (Innenbereich nach § 34 BauGB, Immissionsort I8) sowie
- die Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete (gemäß geltendem B-Plan, Immissionsort I9) um 5 dB(A) bei gleichzeitiger Einhaltung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete am nächstgelegenen Wohngebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Oerlinghauser Straße, wobei eine Umsetzbarkeit wirksamer schallmindernder Maßnahmen ausgeschlossen ist. Die Größenordnung von 5 dB(A) ist als erheblich einzustufen.

Das Lärmschutzkonzept ist Zuge der Planung hinsichtlich der erzielbaren Schallabschirmungen soweit wie möglich optimiert worden, alle städtebaulich verträglichen Schallminderungsoptionen

<sup>8</sup> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ der Stadt Bielefeld; AKUS GmbH, Bielefeld, 27.10.2014

<sup>9</sup> Immissionsrichtwerte tags/nachts gemäß TA Lärm bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm: WR-Gebiete 50/35 dB(A), WA-Gebiete 55/40 dB(A), MI-Gebiete 60/45 dB(A)

wurden hierbei ausgeschöpft. Die Empfehlungen und Anforderungen des Gutachtens sind (so weit möglich) in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen worden. Weitergehende schalltechnische Anforderungen (z. B. an Kühlaggregate) sind in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die mit der erweiterten Einzelhandelsnutzung einhergehende Erhöhung der Frequentierung der Erschließungsstraßen verstärkt den Lärmkonflikt aufgrund der bestehenden Verkehrslärmsituation nicht weiter. Der anlagenbezogene Kfz-Verkehr führt im Ergebnis zu keiner unverhältnismäßigen Mehrbelastung der umliegenden Nachbarn. Grundsätzlich hat der Gutachter nachgewiesen, dass die mit der Einzelhandelsnutzung verursachten Lärmemissionen unter Berücksichtigung der schallmindernden Maßnahmen an allen betroffenen Immissionsorten wohnverträglich sind. Die vorliegenden Bauleitplanungen verursachen somit **keine verbleibenden erheblich nachteiligen Auswirkungen**.

#### **d) Hochwasserschutz**

Der Bebauungsplan führt nicht zu einer eventuellen Gefährdung des Schutzguts Mensch bzw. seines Eigentums durch überlaufendes Niederschlagswasser etc. Im Ergebnis werden **keine nachteiligen Auswirkungen** gesehen.

#### **e) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung**

Künftige Gebäude können an die im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen werden. Negative Auswirkungen auf Abfallwirtschaft und Ver- und Entsorgung werden aufgrund zu erfüllender technischer Anforderungen sowie vor dem Hintergrund der überwiegend bestandsorientierten Planung nicht erwartet.

Anlagen für eine Nutzung regenerativer Energien, insbesondere Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Bereich der neu ermöglichten großflächigen Einzelhandelsnutzungen aufgrund der ausgewiesenen Baufenster, der möglichen Stellung der künftigen baulichen Anlagen sowie der vorgegebenen Dachformen realisierbar und werden grundsätzlich empfohlen (*s. auch Kapitel 4.5*)

Im Ergebnis werden **keine nachteiligen Auswirkungen** gesehen.

## **4.2 Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen**

### **a) Lage und Freiraumstruktur, Biotoptypen**

Die Planung ermöglicht i. W. die Errichtung von Gebäuden für den Einzelhandel sowie einer zugehörigen Stellplatzanlage. Im Rahmen dieser Baumaßnahmen werden neben dem Abriss von Gebäudesubstanz auch die Beseitigung eines erheblichen Anteils der vorhandenen Gehölzstruktur (junge Weihnachtsbaumkultur) sowie die Überbauung der Freiflächen ermöglicht. Eingriffsmindernd erfolgt die erstmalige Festsetzung von Pflanzflächen zur weitgehenden Eingrünung und nachbarschaftsverträglichen Einbindung des Einzelhandelsstandorts. Zudem werden Maßnahmen zur Stellplatz- und Lärmschutzwandbegrünung vorgegeben.

### **b) Artenschutz**

Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe über den bisher zulässigen Stand gemäß § 34 BauGB hinaus vorbereitet. Geeignete Lebensraumstrukturen für planungsrelevante Arten erfasst das Plangebiet nicht. Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren ergibt, dass die Erstaufstellung des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände gemäß § 44 (1)**

**BNatSchG** nach heutigem Stand **nicht ausgelöst werden**. Gleichwohl wird das Plangebiet von häufig vorkommenden Arten (sog. Allerweltarten) genutzt. Hier sind aber mindestens gleichwertige Lebensräume und Biotopstrukturen als Ausweichräume im Umfeld vorhanden. Mit der erstmaligen **Festsetzung von Anpflanzungsflächen** sowie von Maßnahmen zur **Stellplatzbegrünung** und **Vorpflanzungen der Lärmschutzwand** werden für diese Arten auch künftig entsprechende Strukturen im Plangebiet vorhanden sein.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Auf der Ebene der Bauleitplanung können jedoch nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthaltungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19 (1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Zusammenfassend wird die Planung **nicht zu negativen Auswirkungen** auf Natur, Landschaft und Artenvielfalt führen.

### 4.3 Schutzgut Boden

Die Errichtung baulicher Anlagen verursacht die Versiegelung und Verdichtung des Bodens. Damit kann dieser i. d. R. seine Produktions-, Filter- und Lebensraumfunktionen nicht mehr erfüllen. Die Flächen sind in dieser innerörtlichen Lage bereits überwiegend bebaut bzw. versiegelt, Baumöglichkeiten bestehen auf Grundlage des § 34 BauGB. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme der Böden ist hier schon vor langer Zeit getroffen worden, Bodeneingriffe sind bereits erfolgt. Es ist somit davon auszugehen, dass die vorhandenen Böden inzwischen weitgehend anthropogen überprägt worden sind. Die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet sind somit im Bestand bereits überwiegend gestört.

Infolge der Festsetzung eines Sondergebiets mit einer GRZ von 0,8 im südlichen Teil des Plangebiets ist hier im Vergleich zur heutigen Bebaubarkeit nach § 34 BauGB ggf. eine etwas höhere Versiegelung möglich. Mit Blick auf die bereits bestehende Versiegelung wird ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden nur in geringem Umfang im Bereich der bislang unversiegelten Freifläche mit Weihnachtsbaumkultur verursacht. Dies kann grundsätzlich zu einem weiteren Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum und Filterkörper führen. Im Bereich der geplanten Anpflanzungen werden diese Bodenfunktionen dagegen erhalten. Im Rahmen der Umsetzung sollte darauf hingewirkt werden, die Versiegelung so weit wie möglich zu reduzieren. Angesichts der Planinhalte ist z. B. die Verwendung von Ökopflaster im Bereich der Stellplätze sinnvoll.

Der Bebauungsplan gibt darüber hinaus im geplanten Mischgebiet den Rahmen für i. W. An-/Umbauten vor. Die Flächen werden durch die bestandsorientierte Planung und die reglementierenden Vorgaben zu GRZ / GFZ, Baufenstern etc. vor zusätzlicher Bebauung und Versiegelung weitgehend geschützt. Sie entsprechen auch weiterhin der bisher nach § 34 BauGB möglichen Überbauung und Versiegelung eines Mischgebiets.

Zusammenfassend wird aufgrund der bereits vorhandenen Bodenversiegelungen und -beeinträchtigungen durch die Umsetzung der Planung keine erhebliche Neuversiegelung stattfinden. Es wird daher erwartet, dass mit der vorliegenden Änderung i. W. weder eine Verschlechterung noch eine Verbesserung der Bodenfunktionen verbunden ist. Die nur untergeordneten Neuversiegelungsmöglichkeiten lassen **keine erheblich nachteiligen Auswirkungen** auf das Schutzgut Boden erkennen.

#### 4.4 Schutzgut Wasser

Die Inanspruchnahme des Bodens durch die Versiegelung von Flächen wirkt sich negativ auf den örtlichen Wasserhaushalt und das Grundwasser aus, u. a. durch das Abführen des Niederschlagswassers von versiegelten Flächen in die Kanalisation. Das Plangebiet ist bereits seit langer Zeit überwiegend bebaut, die Flächen zu einem großen Teil versiegelt. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten lassen angesichts der nur untergeordneten Neuversiegelungsmöglichkeiten im Vergleich hierzu keine Verschlechterung oder Verbesserung der Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss und die Grundwasserneubildungsrate erwarten.

Die anstehenden Böden eignen sich nicht für eine Versickerung von Niederschlagswasser. Die Grundwasserflurabstände sind meist hoch, das Risiko von Stoffeinträgen ins Grundwasser wird durch zwischenliegende Schichten vermindert. Eine Gefährdung des Grundwassers durch eventuelle Verschmutzung infolge der vorliegenden Planung wird nicht erwartet.

Begrünte Dachflächen bieten günstige Voraussetzungen für die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Darüber hinaus sind hiermit auch mikroklimatische Vorteile und eine Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verbunden. Begrünte Dächer sind ausdrücklich zulässig und werden für die Umsetzung empfohlen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans schränken die Umsetzung von Gründächern nicht ein.

Die Entwässerung in dem weitgehend bebauten Plangebiet erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze. Aufgrund zu erfüllender technischer Anforderungen werden hier keine Konflikte erwartet.

Zusammenfassend sind **keine erheblich nachteiligen Auswirkungen** auf das Schutzgut Wasser erkennbar.

#### 4.5 Schutzgut Klima und Luft

Maßnahmen der Nachverdichtung können grundsätzlich zu einer zunehmenden thermischen Belastung und somit zu einer Verschlechterung des heutigen Zustands führen. Auf die weitgehend bestandsorientierte Überplanung der Mischgebietsstrukturen im nördlichen Teil des Plangebiets mit offener Bauweise, eingeschränkten Verdichtungsmöglichkeiten und einer größeren innenliegenden nicht überbaubaren Grundstückfläche trifft dies aber nicht zu. Zusätzliche neue Baumöglichkeiten mit negativen Auswirkungen auf die Ventilationsbahn werden nicht geschaffen. Zudem bestehen in den rückwärtigen, lärmabgewandten Bereichen durch die Fassung der Baugrenzen sowie die beschränkte Verdichtungsmöglichkeiten für eine gärtnerische Gestaltung mit positiven kleinklimatischen Wirkungen. Die bestehende Durchlüftungssituation bleibt somit erhalten.

Eine Verstärkung der Überwärmungseffekte im Bereich der geplanten Einzelhandelsnutzungen kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Insbesondere die Reglementierung der zusätzlich ermöglichten Bebauung sowie die erstmalige Festsetzung von weitgehend standortumgrenzenden Anpflanzungsflächen und ergänzende Gehölzpflanzungen auf der Stellplatzanlage können positive kleinklimatische Wirkungen erzielen und tragen so zu einer Reduzierung der Gefährdung einer zusätzlichen Überwärmung bei. Die insgesamt zurückgesetzte Lage der Märkte mit der zur Oerlinghauser Straße hin vorgelagerten Stellplatzfläche sowie die hieran anschließende größere nicht überbaubare Grundstücksfläche im Inneren des Mischgebiets wirken günstig auf die Durchlüftungssituation und die ggf. temperatenausgleichende Wirkung des Bergwinds im Bereich der Oerlinghauser Straße. Insgesamt wird erwartet, dass sich die bestehenden mikro- und bioklimatischen Verhältnisse insgesamt nicht wesentlich verschlechtern werden. Die Eigenschaften eines mäßig empfindlichen Stadtrand-Klimatops bleiben erhalten. Die ledig-

lich auf den Standort begrenzten lokalen Veränderungen des Mikroklimas werden die stadtklimatischen Verhältnisse insgesamt nicht gravierend beeinflussen.

Positive mikro- und kleinklimatische Wirkungen können durch Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden. Entsprechende Begrünungen werden als ökologisch sinnvolle Maßnahmen in dieser überwiegend versiegelten Innenstadtlage auch empfohlen (s. auch Schutzgut Wasser). Die rahmensetzenden Vorgaben des Bebauungsplans lassen derartige Maßnahmen grundsätzlich zu.

Das bestehende (geringe) **solarenergetische Potenzial** wird durch die Planung auch unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse im überplanten Mischgebiet nicht beeinträchtigt. Die Dachflächen der künftigen Einzelhandelsmärkte bieten hingegen ein größeres Potenzial für solarenergetische Nutzungen. Zusätzliche Verschattungen der benachbarten Nutzungen sind durch Beschränkungen der Gebäudehöhen insgesamt nicht zu erwarten. Die aufgenommenen Regelungen zur Dachgestaltung unterstützen die entsprechende Ausnutzbarkeit der Dachflächen (s. auch Kapitel 4.1.e).

Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten.

Der mit der Planung verursachte Mehrverkehr kann ggf. zu einer geringfügig höheren **Luftschadstoffkonzentration** führen. Angesichts der prognostizierten rückgängigen Verkehrsbelastungszahlen auf der L 787 (Prognosejahr 2025) ist insgesamt aber mit einer Abnahme der Luftschadstoffkonzentration von ca. 3-4  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  im Jahresmittel auszugehen. Die Flächen werden jedoch auch weiterhin aufgrund des Verkehrsaufkommens durch entsprechende Emissionen belastet sein. Die Ausweisung des Mischgebiets entlang der Detmolder und Oerlinghauser Straße entspricht dem heutigen Nutzungsbestand. Durch die Planaufstellung erfolgt daneben keine bauliche Nachverdichtung der ersten Baureihe entlang der beiden Straßenzüge. Günstig auf die Belüftung wirkt auch die zurückgesetzte Lage der Einzelhandelsmärkte mit vorgelagerter Stellplatzanlage i. V. m. der größeren nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Inneren des Mischgebiets (s. o.), so dass die Planung in diesem Bereich keine Verschlechterung der Luftaustauschbedingungen mit der Folge einer zusätzlichen Erhöhung der Schadstoffbelastung verursacht. Ein ausreichender Luftaustausch ist sichergestellt, die zulässigen Immissionsgrenzwerte gemäß 39. BImSchV (Jahresmittelwert 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) werden auch weiterhin eingehalten.

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

Zusammenfassend werden unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgeschriebenen Anpflanzungsflächen und Maßnahmen zur Stellplatz- und Lärmschutzwandbegrünung mit positiven kleinklimatischen Wirkungen und der insgesamt moderaten Verdichtung **keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Klima / Luft gesehen.

#### 4.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt inmitten des Stadtteilzentrums Hillegossen. Eine Wirkung in die freie Landschaft ist nicht gegeben. Wirksame Höhenbegrenzungen, Gestaltungsvorgaben und grünordnerische Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen etc. sichern die angemessene Weiterentwicklung des Ortsbilds. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung bzw. zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ist hinsichtlich des Schutzguts Landschaft nicht erkennbar. Im Ergebnis werden **keine nachteiligen Auswirkungen** gesehen.

#### 4.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Schützenswerte Bausubstanzen oder vergleichbare Strukturen werden nicht überplant und sind auch im Umfeld nicht vorhanden. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

Hinsichtlich der sonstigen Sachgüter – in diesem Fall insbesondere die bestehenden Gebäude im Plangebiet – ist festzuhalten, dass Abriss und Neubau bereits heute im Rahmen des § 34 BauGB möglich sind. Die Planung bewirkt hier keine zusätzlichen Auswirkungen. Über die geplante bestandsorientierte Bebauung hinaus sind keine besonderen Maßnahmen vorgesehen. Der Bebauungsplan enthält planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen, die zu einer geordneten städtebaulichen und gestalterischen Weiterentwicklung des Plangebiets sowie des Orts- und Straßenbilds in diesem zentralen Bereich beitragen.

Im Ergebnis werden **keine nachteiligen Auswirkungen** auf das Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter gesehen.

#### 4.8 Wechselwirkungen

Die gemäß Anlage zum BauGB methodisch getrennt nach den verschiedenen Schutzgütern ermittelten Auswirkungen der Planung betreffen das komplexe Wirkungsgefüge der Umwelt und des Naturhaushalts. Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Umweltauswirkungen sind daher in die Betrachtung einzubeziehen.

In den Kapitel 4.1 bis 4.7 wurde bereits auf Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen durch zusätzlich mögliche Wechselwirkungen wird im Plangebiet nicht gesehen.

#### 4.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

##### a) Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

Die Änderung des FNP und die Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 bereiten in einem planerisch insgesamt vertretbaren und ortsüblichen Rahmen eine begrenzte und geordnete städtebauliche Entwicklung vor. Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage und vor dem Hintergrund des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven unterstützt. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung wird einer Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich vorgebeugt. In den Kapiteln 4.1 bis 4.8 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen erläutert und bewertet.

Bei Durchführung der Planung ist im nördlichen Teilbereich weiterhin eine mischgebietstypische Bebauung und Versiegelung mit den o. g. Auswirkungen gegeben, eine Verbesserung oder Verschlechterung der heute bestehenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Durch die beschriebene Neuordnung und Weiterentwicklung im südlichen Teilbereich werden geringfügig neue Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen. Der Verlust von offenem Boden wird somit weiterhin ermöglicht. Dieser bewirkt aufgrund der Wechselwirkungen insofern nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Pflanzen / Tiere und (Mikro-) Klima. Infolge der bereits heute bestehenden Nutzungen sind jedoch im Vergleich zu den bishe-

rigen Baumöglichkeiten im Rahmen des § 34 BauGB keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten. Die Auswirkungen infolge der Erweiterung der Einzelhandelsnutzung auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) können durch geregelte Vorgaben zum Schallschutz wirksam gemindert werden. Begrünungsmaßnahmen und Gestaltungsvorgaben sichern eine verträgliche Einbindung der Bebauung in das Ortsbild. Eine besondere Konfliktlage wird vor diesem Hintergrund insgesamt nicht gesehen. Nach heutigem Stand werden insgesamt keine besonderen, ggf. nur an diesem Standort zu erwartenden und durch Wahl von anderen Standorten vermeidbaren Belastungen der Umwelt erwartet. Dagegen werden positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Verbesserung der Versorgungssituation im zentralen Bereich des Stadtteils sowie ggf. auch durch die erstmaligen Vorkehrungen zum passiven Schallschutz im Bestand gesehen.

### **b) Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Sofern die Planung nicht umgesetzt wird, ist das Plangebiet weiterhin als unbepannter Innenbereich zu bewerten. Für die derzeit unbebauten Grundstücke besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Die Zulässigkeit von Neubauvorhaben orientiert sich somit in Art und Maß an der baulichen Nutzung benachbarter Gebäude, ein planerischer Einfluss besteht nicht. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass auch die vorhandenen großvolumigen Gebäudekörper im westlichen Plangebiet sowie des benachbarten Einzelhandelsstandorts eine Vorbildfunktion für künftige Neubauten haben können. Grundsätzlich ist somit im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans eine mindestens vergleichbare Verdichtung möglich. Die mit dem Bebauungsplan eingriffsmindernd geregelten Pflanzmaßnahmen wären in dieser Form nicht durchsetzbar. Eine Nichtumsetzung würde somit keine wesentliche Entlastung für die oben aufgeführten Schutzgüter bedeuten. Daneben wären die im Bebauungsplan geregelten passiven Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entlang der stark lärmvorbelasteten Straßen auf Grundlage des § 34 BauGB nicht in diesem Umfang durchsetzbar.

Alternativ bestünde die Gefahr der Standortaufgabe des bestehenden Lebensmittelmarkts aufgrund der fehlenden zukunftsfähigen Entwicklungsmöglichkeiten. Als Folge ist ein längerfristiger Leerstand mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf die Funktionsfähigkeit und Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs Hillegossen denkbar. Hiermit verbunden wären in diesem Fall auch Einschränkungen der Versorgungsmöglichkeiten der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs, längere Wege für bisherige Kunden und damit eine zusätzliche Verkehrserzeugung an andere Nahversorgungsstandorte.

## **5. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. In den Kapitel 4.1 bis 4.7 ist bereits auf entsprechende Maßnahmen sowie auf Minderungsmaßnahmen im Plangebiet eingegangen worden. Zu nennen sind die Reglementierung der Baumöglichkeiten (Bauweise, Verdichtung etc.), die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen (Eingrünung, Stellplatzbegrünung) sowie ein umfassendes Lärmschutzkonzept für die Sicherstellung eines verträglichen Nebeneinanders der geplanten und angrenzenden Nutzungen.

Zur Bewältigung der Eingriffsregelung nach BauGB und nach BNatSchG ist im Planverfahren zu prüfen, in welchem Umfang der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Eingriffe verursacht oder ermöglicht, die die Schutzgüter und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen. Von einer detaillierten Eingriffsbewertung und -bilanzierung wird abgesehen. Das Plange-

biet ist überwiegend bebaut. Für die vorhandenen Baulücken besteht Baurecht gemäß § 34 BauGB. Gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB sind Eingriffe nicht auszugleichen, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Die Diskussion der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß Kapitel 4 zeigt, dass durch die 237. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 insgesamt ein nur geringfügiger Eingriff vorbereitet wird. Weitergehende Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## **6. Planungsalternativen**

### **a) Standortdiskussion auf Flächennutzungsplanebene**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld definiert den Bereich entlang der Detmolder Straße zwischen Wappenstraße und Oelkerstraße / Grundschule beidseits des Straßenzugs als zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Hillegossen. Innerhalb des Stadtbezirks Stieghorst ist dieser zentrale Versorgungsbereich als Typ C eingestuft worden. Zentren dieses Typs dienen der Versorgung des Stadtbezirks bzw. des Stadtteils mit Waren des kurz- sowie teilweise mittel- und langfristigen Bedarfs, ergänzend ist ein differenziertes einzelhandelnahes Dienstleistungsangebot kennzeichnend. Sie nehmen somit Aufgaben der erweiterten Grundversorgung v. a. für den Stadtteil wahr. Als Frequenzbringer dienen der bestehende Lebensmittel-Discounter, ein Supermarkt sowie ein Einkaufszentrum mit vorrangiger Ausrichtung auf die Nahversorgung an der Detmolder Straße. Die geplante Weiterentwicklung des bestehenden Einzelhandels ist daher als Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs zu sehen.

### **b) Ebene Bebauungsplan: Alternativen in der Projektplanung**

Die Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven mindert die Neuinanspruchnahme unbelasteter Flächen an anderen Standorten, vor allem am Siedlungsrand. Mit der Planung am vorliegenden Standort wird damit insbesondere dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung entsprochen.

Die Anordnung von Gebäuden und Stellplatzanlage etc. auf dem vorgesehenen Einzelhandelsstandort ist intensiv mit dem Schallgutachter erörtert und abgestimmt worden. Mit der vorliegenden Lösung wird der bestmögliche Schutz der Nachbarn vor nutzungsbedingten Immissionen geschaffen. Durch die schalltechnischen Maßnahmen kann das Vorhaben angemessen in diese zentrale Lage eingebunden werden. Auch alternative verkehrliche Anschlüsse sind frühzeitig im Verfahren geprüft und diskutiert worden. Sie wurden aber aufgrund der damit verbundenen unverhältnismäßigen Mehrbelastung benachbarter Wohnnutzungen verworfen.

In Betracht käme auch eine „Null-Variante“ mit Verzicht auf jegliche Planung. Dies würde allerdings einen weitgehenden Verzicht auf Steuerungs- und Reglementierungsmöglichkeiten für das Plangebiet mit den in Kapitel 4.9 b) erläuterten Auswirkungen bedeuten.

Das grundlegende Ziel eines erweiterten und modernisierten Einzelhandelsstandorts sowie der Sicherung bestehender gemischter Nutzungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Hillegossen ist im Ergebnis ohne Alternative und berücksichtigt die Situation im Umfeld.

## 7. Zusätzliche Angaben

### a) Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die Gliederung des Umweltberichts und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (insbesondere §§ 2, 2a BauGB mit Anlage). Die Umweltprüfung wurde in folgenden, sich z. T. überschneidenden Bearbeitungsstufen durchgeführt:

- Zusammenstellen fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards,
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation,
- Überprüfung der Bewertung der Bestandssituation,
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation,
- Auswertung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 BauGB.

Folgende umweltbezogene Gutachten und Fachprüfungen werden der Umweltprüfung, dem Flächennutzungsplan, dem Bebauungsplan und der Abwägung zugrunde gelegt:

- Das schalltechnische Gutachten der AKUS GmbH zum Bauleitplanverfahren Nr. III/Hi 15 vom 27.10.2014 beurteilt mögliche Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen vor dem Hintergrund der schutzwürdigen Wohnnutzungen in der Umgebung und definiert schalltechnische Anforderungen zur Minderung der schalltechnischen Auswirkungen. Die Vorgaben sind soweit möglich in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen worden. Weitergehende Anforderungen sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 beschreibt und bewertet die Auswirkungen der zu erwartenden Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehre der geplanten Lebensmittelmärkte auf das betroffene Straßennetz. Eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre ist gutachterlich nachgewiesen worden.
- Die schalltechnische Untersuchung der AKUS GmbH zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplangebiet Nr. III/Hi 15 vom 09.10.2014 wurde aufgrund der Vorbelastung der Grundstücke entlang von Oerlinghauser und Detmolder Straße durch Verkehrslärm erstellt. Die vom Gutachter vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan für die im Bestand überplanten Nutzungen festgeschrieben.
- Mit Blick auf die Artenschutzbelange erfolgte im Zuge des Planverfahrens eine artenschutzrechtliche Einschätzung durch die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Bielefeld. Die Ergebnisse flossen in die Planunterlagen ein.

### b) Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Darüber hinausgehende umweltbezogene Gutachten und Fachprüfungen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht für erforderlich gehalten. Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen. Die Fachbehörden haben im Zuge des Verfahrens bisher keine über den hier dargestellten Kenntnisstand hinausgehenden Informationen zu einzelnen Umweltbelangen vorgetragen.

## 8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen. Bei einer konkreten Vorhabenplanung sind die entsprechenden immissionschutzfachlichen Regelwerke und Anforderungen zu beachten. Diesbezügliche Überwachung

und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt. Im Sinne des Monitorings sind hierzu keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entstehen oder bekannt werden, sollen frühzeitig ermittelt werden. Da die Stadt Bielefeld keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, werden die Fachbehörden und Umweltverbände gebeten, die entsprechenden Informationen an die Stadt weiterzuleiten.

## **9. Zusammenfassung des Umweltberichts**

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Planvorhabens. Er informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Stadt nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Das Plangebiet der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 umfasst eine etwa 1,80 ha große überwiegend bebaute Fläche im Stadtteil Hillegossen. Parallel erfolgt die 237. Änderung des FNP. Sie umfasst mit einer Gesamtgröße von etwa 1,14 ha den geplanten Einzelhandelsstandort. Die bislang im FNP dargestellte gemischte Baufläche soll künftig als Sonderbaufläche Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel zur Sicherung und Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs „Hillegossen“ dargestellt werden.

Wesentliche Ziele für die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 sind die nachbarschaftsverträgliche Weiterentwicklung eines Nahversorgungsstandorts im zentralen Versorgungsbereich „Hillegossen“ sowie die geordnete städtebauliche Entwicklung und Sicherung bestehender gemischter Strukturen entlang der Detmolder Straße. Die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützt somit das übergeordnete städtebauliche Ziel zur Sicherung und Stärkung des o. g. zentralen Versorgungsbereichs.

Die vorhandenen Gebäude im geplanten Mischgebiet werden bestandsorientiert überplant. Der Bebauungsplan schafft nur im Bereich der geplanten Lebensmittelmärkte in geringem Umfang neue Baurechte bzw. Versiegelungsmöglichkeiten, die ggf. über eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB hinausgehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans reglementieren grundsätzlich die zulässige Bebauung im Hinblick auf Nutzungsdichte und -intensität.

Die Nachbarschaft ist von den Baumaßnahmen und der Erweiterung des Einzelhandelsstandorts betroffen. Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft sollen aber durch die Lage der Erschließung, Vorgaben zur Art der Nutzung sowie durch ausreichende Abstände zu den Bestandsgebäuden und auf den Bestand abgestimmte Höhen- und Gestaltungsfestsetzungen angemessen gewahrt werden. Eingriffsmindernd werden Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen. Darüber hinaus erhält die Nachbarschaft durch die Bauleitplanung innerhalb des bebauten Bereichs Planungssicherheit in Bezug auf zulässige Gebäude und Nutzungen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist zum einen der bereits heute bestehende Verkehr auf der Detmolder und Oerlinghauser Straße relevant. Die hierdurch erheblich betroffenen Bestandsgebäude sind im Nutzungsplan durch Lärmpegelbereiche markiert, entsprechend darauf abgestimmte Festsetzungen zum passiven Schallschutz werden getroffen. Im Randbereich der Oerlinghauser Straße werden zudem für den Fall von Neubau oder Nutzungsänderungen bestehen-

de Baurechte teilweise zurückgenommen bzw. eingeschränkt. Die Aufstellung des Bebauungsplans bereitet im Ergebnis keine ggf. näher an die Straßen heranrückende Bebauung vor. Die vorbelastete Situation wird durch die Bauleitplanung nicht verschärft. Andererseits sind Fragen des Immissionsschutzes auch im Rahmen der erweiterten Einzelhandelsnutzung zu betrachten. Die gewerblichen Immissionen werden durch organisatorische Maßnahmen wie die Begrenzung von Öffnungs- und Lieferzeiten sowie durch bauliche Vorkehrungen mit Lärmschutzwand, angepasster Gebäudestellung etc. berücksichtigt. Verbleibende erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

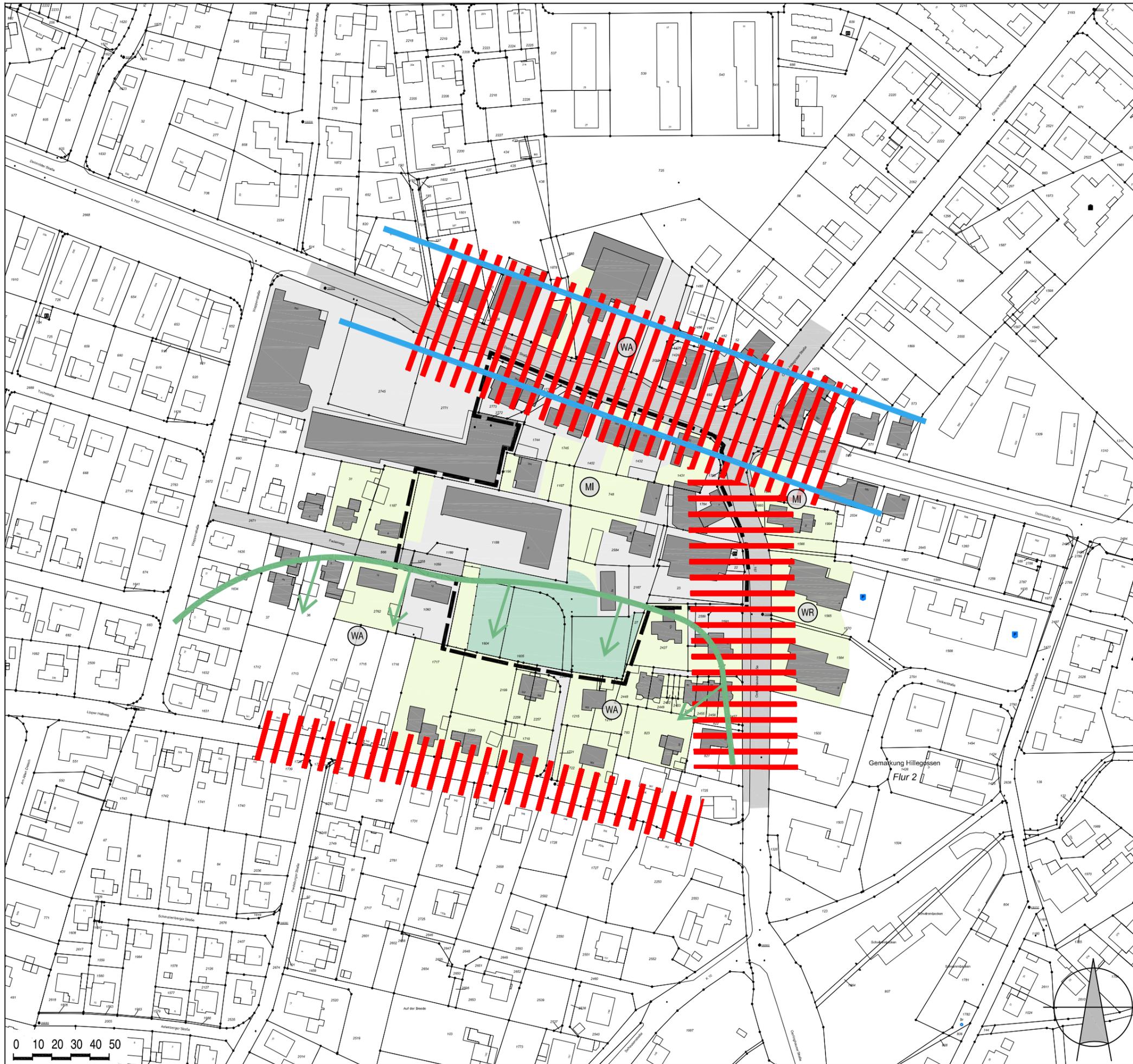
Die wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet sind weitgehend mit den Auswirkungen vergleichbar, die sich bei einem Verzicht auf die Planung ergeben würden. Sie ergeben sich v. a. aus der Versiegelung des Bodens durch Überbauung einer bisher zur Weihnachtsbaumzucht genutzten Fläche. Festsetzungen zu überbaubaren Flächen, Bauvolumina und zur Anpflanzung von Gehölzen gewährleisten die städtebauliche und gestalterische Einbindung in Umfeld und Straßenbild. Großflächige neue Baumöglichkeiten werden in dieser bereits überwiegend bebauten, zentralen innerörtlichen Lage nicht geschaffen.

Wie in den Kapiteln 3 und 4 dargelegt, entstehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVP-Gesetzes bzw. gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB. Die verbleibenden Umweltauswirkungen werden durch eingriffsmindernde Maßnahmen reduziert. Die letztliche Entscheidung über die Planung und den hierdurch verursachten Eingriff ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen. In diesem Sinne sind die Auswirkungen und die Planung insgesamt vor dem Hintergrund der planerischen Aufgaben und Entwicklungsziele der Stadt Bielefeld zu prüfen und zu bewerten.

Entsprechend des bisherigen Kenntnisstands und nach Prüfung der betroffenen Schutzgüter ergeben die Arbeiten zusammenfassend, dass die 237. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 aus Umweltsicht grundsätzlich vertretbar ist.

Bielefeld, im März 2015

**Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52:**  
Planungsbüro Tischmann Schrooten,  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück



**Legende**

**Umweltbezogene Ausgangssituation und Nutzungskonflikte**

-  Siedlungsbereiche mit mittlerer Naturschutzfunktion gemäß Zielkonzept Naturschutz der Stadt Bielefeld
-  Ventilationsbahn (Durchlüftungsbahn für übergeordnete Winde)
-  Junge Weihnachtsbaumkultur
-  Nicht bebaute Grundstücksflächen, Gartenbereiche
-  Überwiegend versiegelte Hof-, Betriebsflächen
-  Vorhandener Gebäudebestand (Hauptbaukörper)
  
- Zulässige Nutzungsarten gemäß BauGB i. V. m. BauNVO / Schutzansprüche gemäß §§ 30, 34 BauGB
-  - Reines Wohngebiet
-  - Allgemeines Wohngebiet
-  - Mischgebiet
-  Verkehrsstrassen
-  Lärmbelastung durch Straßenverkehr



**STADT BIELEFELD  
STADTBZIRK: STIEGHORST  
BEBAUUNGSPLAN NR. III/Hi 15  
"EINZELHANDEL OERLINGHAUSER/  
DETMOLDER STRASSE"**

**ANLAGE 1:  
UMWELTBEOGENE AUSGANGSSITUATION  
UND NUTZUNGSKONFLIKTE**

MASSTAB 1:2.000

STAND: 29.10.2014