

## Anlage

<b>C</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“, 1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</li></ul> <p>Planungsstand: Vorentwurf, Juli 2018</p>
----------	---

# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Senne

## Bebauungsplan

Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“, 1. Änderung „Einzelhandel  
Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“

Verfahrensstand: Vorentwurf Juli 2018



Lage im Stadtbezirk, ohne Maßstab

**Bielefeld**

Stadtbezirk Senne

**Bebauungsplan  
Nr. I/S 48  
„Breipohls Hof“, 1. Änderung  
„Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“**

**Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der  
Umweltprüfung**

Planungsstand:  
Vorentwurf Juli 2018

## Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2</b>	<b>Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung .....</b>	<b>6</b>
1.2.1	Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele .....	6
1.2.2	Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz.....	7
1.2.3	Boden .....	8
1.2.4	Wasser / Grundwasser.....	8
1.2.5	Klima und Luft .....	9
1.2.6	Orts- und Landschaftsbild / Erholungseignung.....	9
1.2.7	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit .....	10
1.2.8	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter .....	10
1.2.9	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	11
1.2.10	Auswirkungen durch Abfälle .....	11
1.2.11	Auswirkungen durch schwere Unfälle .....	11
1.2.12	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen.....	11
<b>2</b>	<b>ERMITTLUNG, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....</b>	<b>12</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

### Ziele des Bebauungsplans

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens zur Nahversorgung.

Wesentliche Ziele sind:

- Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung im Stadtbezirk Senne.
- Schaffung eines attraktiven Nahversorgungszentrums sowie eines Stadtplatzes mit Aufenthaltsqualität.
- Funktionale Ergänzung und Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Windelsbleicher Straße.
- Umstrukturierung und Nachverdichtung einer bereits teilweise baulich genutzte Fläche im beplanten Bereich.
- Geordnete Erschließung, insbesondere bzgl. der verkehrlichen Anbindung und des ruhenden Verkehrs.
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Artenschutzes.
- Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes.

### Beschreibung der Festsetzungen

Die Ziele der Planung sollen insbesondere durch folgende Festsetzungen sichergestellt und planungsrechtlich gesichert werden:

- Festsetzung eines Sondergebietes.
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, geplante GRZ 0,8.
- Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen.
- Festsetzung von Verkehrsflächen.
- Ggf. Festsetzungen zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Festsetzungen von Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Ggf. gestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Die Ausarbeitung der Festsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

## Standort des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtbezirks Senne, westlich der Windelsbleicher Straße, nördlich der Friedrichsdorfer Straße und südöstlich der Straße Am Erdbeerfeld.

## Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden / Fläche

Geplant ist ein Vorhaben für den großflächigen Einzelhandel. Das Vorhabengrundstück umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück ein Mischgebiet sowie ein allgemeines Wohngebiet fest. Teile des Grundstücks sind bereits bebaut.

Bei dem Vorhaben handelt es sich daher grundsätzlich um ein Vorhaben der Innenentwicklung. Eine bereits teilweise baulich genutzte Fläche im beplanten Bereich wird einer neuen Nutzung und einer Nachverdichtung zugeführt.

Durch die Planung erfolgt daher keine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen. Der zusätzliche Bedarf an Grund und Boden beschränkt sich auf die höhere Ausnutzung in einem Sondergebiet für Einzelhandel gegenüber dem derzeit festgesetzten Wohn- und Mischgebiet.

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden im Folgenden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren beschrieben.

### 1.2.1 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele

§ 1 BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.
§ 1a Abs. 3 BauGB	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
§ 13 BNatSchG	Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Darstellung von Landschaftsplänen.
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen.

Die Umweltziele werden im Rahmen eines Fachbeitrages Naturschutz berücksichtigt. Im Rahmen eines Fachbeitrages werden folgende Leistungen erbracht:

- Biotoptypenkartierung.

- Schutzgutbezogene Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Biotope, natürliche Bodenfunktionen, Wasserhaushalt, Klima / Luft, Orts- und Landschaftsbild.
- Überprüfung der möglichen Betroffenheit von naturschutzrechtlich geschützten Gebieten und Landschaftselementen sowie der Ziele der Landschaftsplanung.
- Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung nach der Methode der Stadt Bielefeld. Maßgeblicher Voreingriffszustand ist der rechtskräftige Bebauungsplan.
- Vorschlag von notwendigen Kompensationsmaßnahmen.
- Vorschlag von landespflegerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Anl. 1 Nr. 2 b) bb) BauGB Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen.

Die Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen werden im Rahmen der schutzgutbezogenen Bewertungen berücksichtigt.

Anl. 1 Nr. 2 b) hh) BauGB Berücksichtigung der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Besondere im Zusammenhang mit dem Bau und dem Betrieb der geplanten Nutzungen eingesetzten Stoffe und Techniken sind im vorliegenden Fall auf der Ebene des Bebauungsplans nicht bekannt bzw. festgelegt und werden daher im weiteren nicht berücksichtigt.

## 1.2.2 Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt.
§ 44 ff. BNatSchG	Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
§ 19 BNatSchG	Umweltschäden
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB	Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.
§ 20 ff. BNatSchG	Schutzgebiete und -objekte.
§ 30 BNatSchG	Geschützte Biotope.

Im weiteren Planverfahren wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser entspricht mindestens den Anforderungen an die Artenschutzprüfung Stufe I gem. Leitfaden NRW vom 09.03.2017.

Insbesondere werden zur Prüfung der Quartiersquoten bzgl. Fledermäusen und Vögeln weitergehende Erfassungen durchgeführt.

Folgende Erhebungen sind vorgesehen:

### Detaillierte Gehölz- und Gebäudeuntersuchung

Baum- und Gebäudebestände sollen im Plangebiet beseitigt werden. Dabei können Quartiere von Vögeln oder Fledermäusen betroffen sein, die gem. § 44 BNatSchG geschützt sind. Im Rahmen der Datenerhebung ist die Untersuchung des Quartierpotenzials daher erforderlich, um ggf. Konflikte mit dem Vorhaben zu erkennen und Maßnahmen abzuleiten.

Daher wird eine visuelle Prüfung betroffener Gehölze und Gebäude(-teile) auf die Eignung als Quartier für Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Dabei wird lediglich das Quartierpotenzial der vorhandenen Strukturen erfasst. Die Ergebnisse werden im Artenschutzfachbeitrag aufgeführt und bewertet. Gegebenenfalls werden Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

- Erfassungszeitraum: März 2018

### Avifaunistische Kartierungen

Es erfolgt eine Kartierung der Brutvögel. Die Kartierungen werden gem. der aktuell gültigen Standardmethode („Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschland des Dachverbandes Deutscher Avifaunisten“ – Südbeck et. al. 2005) durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einer Arttabelle mit Angaben zur Bodenständigkeit (z.B. Brutvogel, Nahrungsgast, Durchzügler) und Häufigkeit (z.B. Einzelnachweis) dargestellt.

- Erfassungszeitraum: März 2018 bis Juni 2018, jeweils sechs Kartiergänge in den Morgen- und Vormittagsstunden zur Erfassung tagaktiver Vogelarten

Europäische Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht betroffen.

### 1.2.3 Boden

§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen; Möglichkeiten der Innenentwicklung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB § 1 BBodSchG	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Boden. Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der geologischen Verhältnisse, der Bodentypen und ökologischen Bodenfunktion auf Grundlage vorhandener Daten. Die Auswirkungen der vorhandenen und zukünftigen baulichen Nutzung werden verbal beschrieben und bewertet.

Nach der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Plangebiet keine Altdeponien oder Altstandorte vorhanden. Ebenso grenzen keine Altdeponien oder Altstandorte an das Plangebiet an.

Zur Erkundung möglicher Bodenverunreinigungen, zur Klassifizierung der Aushubmassen sowie zur Bewertung der Versickerungsfähigkeit und der Tragfähigkeit des Untergrundes wird ein Bodengutachten erstellt.

### 1.2.4 Wasser / Grundwasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und e) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser.
§ 1 WHG	Schutz der Gewässer.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Berücksichtigung des sachgerechter Umgangs mit Abwässern.
§ 54 ff. WHG	Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Wasserrechtes.



Umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung verbal beschrieben und bewertet.

### 1.2.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechtes.
Anl. 1 Nr. 2 b) cc) BauGB	Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.
§ 50 BImSchG	Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.

Es wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die zugehörigen Leistungen umfassen:

- Gewerbelärmuntersuchung Ermittlung und Bewertung der Gewerbelärmeinwirkungen der geplanten Nutzungen (ins. Stellplatzanlagen, Anlieferung) nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung, Empfehlungen zu Schallschutzmaßnahmen und Ermittlung ihrer Wirksamkeit)
- Verkehrslärmuntersuchung Ermittlung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebiets im Ist Zustand 2018, Prognose-Nullfall 2030 und Prognose-Planfall 2030, Ermittlung und Bewertung der Verkehrsgeräusche durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen, ggf. Empfehlungen zu Schallschutzmaßnahmen und Ermittlung ihrer Wirksamkeit

Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen durch Kfz-bezogene Luftschadstoffe sind durch den Bebauungsplan aufgrund der Umgebungssituation und der Ausbreitungsbedingungen nicht zu erwarten.

### 1.2.8 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.
--------------------------	---

Für umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter liegen keine Anhaltspunkte vor. Denkmalgeschützte Anlagen, Bodendenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die historischen Hofstellen werden von der Planung nicht berührt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden daher im Weiteren nicht berücksichtigt.

## 1.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

§ 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
§ 1 Abs. 5 BauGB	Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes.
§ 1 EEG <sup>1</sup> /§ 1 EEWärmeG <sup>2</sup>	Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung.

Die Belange der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie werden verbal-argumentativ behandelt.

## 1.2.10 Auswirkungen durch Abfälle

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen.
Anl. 1 Nr. 2 b) dd) BauGB	Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und Ihrer Beseitigung und Verwertung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Abfallrechtes.

Die Auswirkungen aufgrund der Art und Menge der erzeugten Siedlungsabfälle sowie deren Beseitigung und Verwertung werden verbal-argumentativ beschrieben und bewertet.

Bzgl. der Auswirkungen auf die im Zusammenhang mit dem Abbruch von Gebäuden oder Eingriffen in den Boden anfallenden abfallrechtlich relevanten Massen wird ein Gutachten erstellt. Darin wird eine Klassifizierung der Abbruch- und Aushubmassen vorgenommen um die Möglichkeiten des Wiedereinbaus bzw. die Pflicht zur Entsorgung festzustellen.

## 1.2.11 Auswirkungen durch schwere Unfälle

§ 1 Abs. 6 Nr. 7j) BauGB	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.
Anl. 1 Nr. 2 b) ee) und e) BauGB	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).

Durch die Planung werden keine störfallrelevanten Anlagen zugelassen.

Im relevanten Umkreis des Plangebiets von bis zu 2,2 km sind keine störfallrelevanten Anlagen bekannt.

## 1.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB	Berücksichtigung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB
--------------------------	---

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu

<sup>1</sup> Erneuerbare-Energien-Gesetz

<sup>2</sup> Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

beschreibenden Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben.

Anl. 1 Nr. 2 b) ff) BauGB

Berücksichtigung der Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Planungen in der Umgebung des Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können sind nicht bekannt.

## **2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im weiteren Verfahren zu ergänzen

- 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand)**
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)**
- 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)**

## **3 Zusätzliche Angaben**

Im weiteren Verfahren zu ergänzen