

Anlage

C

Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“

- **Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung**

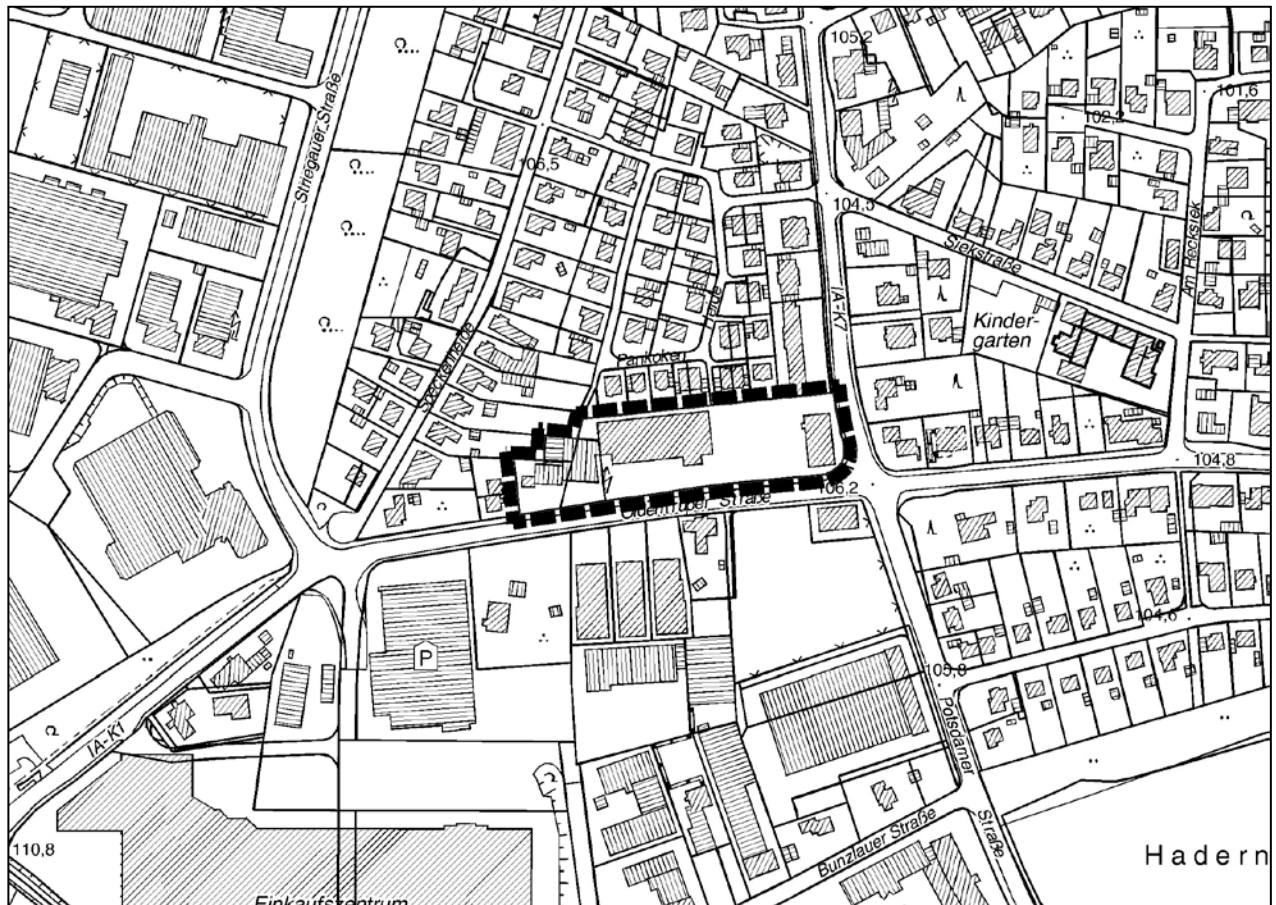
Planungsstand: Vorentwurf Dezember 2018

STADT BIELEFELD

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“

Stadtbezirk: Heepen

Plangebiet: Westlich der Potsdamer Straße, nördlich der Oldentruper Straße



Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Verfahrensstand:
Aufstellungsbeschluss

Verfasser:
Stadt Bielefeld Bauamt - Team 600.51

Drees & Huesmann PartGmbH | Architekt Stadtplaner
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und Erforderlichkeit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes.....	4
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	5
3	Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes.....	5
4	Bestandteile des Bebauungsplanes	6
5	Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
6	Planungsvorgaben	7
6.1	Regionalplan.....	7
6.2	Flächennutzungsplan.....	8
6.3	Derzeit verbindliches Planungsrecht.....	9
7	Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bielefeld oder in anderen Gemeinden.....	10
8	Städtebauliche Konzeption und Erschließung	12
9	Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen	13
9.1	Art der baulichen Nutzung	14
9.2	Bauweise / Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen.....	17
9.3	Stellung baulicher Anlagen / Baugestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften).....	19
9.4	Verkehrsflächen / Erschließung / Stellplätze / Mit Gehrecht zu belastende Fläche	19
9.5	Grünflächen / Pflanzflächen.....	20
10	Planungsauswirkungen	21
10.1	Belange der Ver- und Entsorgung	21
10.2	Belange der Denkmalpflege	21
10.3	Belange der Umwelt / Umweltprüfung / Umweltbericht.....	22
10.3.1	Umweltprüfung.....	22
10.3.1.1	Artenschutz	22
10.3.1.2	Eingriff in die Natur und Landschaft / Ausgleichsproblematik und Zuordnung.....	23
10.3.1.3	Immissionsschutz.....	23
10.3.1.4	Klimaschutz.....	28
11	Kosten.....	28

1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes

In Bielefeld Oldentrup befindet sich nördlich der Oldentruper Straße ein Lebensmittelmarkt. Der Betreiber beabsichtigt die Verkaufsfläche von derzeit etwa 1.000 m² auf 1.350 m² zu erweitern.

Der hier rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/O 3 „Oldentruper Kreuz“ überplant die Fläche als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO. Planungsrechtlich ist die geplante Verkaufsflächenerweiterung aufgrund der Großflächigkeit in einem Mischgebiet nicht zulässig. Um die geplante Verkaufsflächenerweiterung planungsrechtlich abzusichern soll der vorhandene Lebensmittelmarkt daher als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO überplant werden.

Ziel ist es, den vorhandenen Nahversorger im Sinne des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu sichern und hierfür die Planungsgrundlagen für die angestrebte Umstrukturierung und Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts an marktgängige Erfordernisse zu schaffen. Die Erhöhung der Verkaufsfläche ist neben der für einen Lebensmitteldiscounter notwendigen Angebotsvielfalt im Sortiment in der Art der Präsentation der Waren innerhalb des Marktes begründet. Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche ist somit eine Erhöhung der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevantes Sortiment verbunden.

Die Erweiterung dient als langfristige Absicherung des Nahversorgungsstandortes.

Städtebauliche Grundlage der angestrebten Bauleitplanung ist das vom Rat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld (Junker und Kruse, Dr. Accocella, Dortmund, September 2009).

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist der Lebensmittelmarkt aufgrund seiner Standortgemeinschaft mit weiteren Anbietern mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 5.000 m² als Sonderstandort eingeordnet worden (Standortgemeinschaft Fachmarktstandort Oldentruper Kreuz). Funktional wurde der Sonderstandort eingeordnet als:

- Sonderstandort großflächiger Einzelhandel mit gleichermaßen nahversorgungs- und zentrenrelevanter wie nicht zentrenrelevanter Sortimentsstruktur,
- Wettbewerbsstandort zu zentralen Versorgungsbereichen in Heepen.

Perspektivisch bestehen folgende Entwicklungsmöglichkeiten:

- Teilfunktion Nahversorgung sowie Entwicklung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel,
- keine Einzelhandelsentwicklung nördlich der Oldentruper Straße.

(Einzelhandels- und Zentrenkonzept, a.a.O., S. 141)

Der bestehende Lebensmittelmarkt nimmt im Rahmen des Sonderstandorts eine Nahversorgungsfunktion wahr. Auch wenn nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept keine weitere Einzelhandelsentwicklung nördlich der Oldentruper Straße vorgesehen ist, wird eine gewisse Erweiterung der Verkaufsfläche hier dennoch als vertretbar eingeschätzt, um den Standort langfristig im Sinne der Nahversorgungsfunktion zu erhalten. Eine gutachterliche Betrachtung (Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in Bielefeld-Oldentrup, BBE Münster, Januar 2017) der geplanten Verkaufsflächenerweiterung von 1.000 m² auf 1.350 m² ergab, dass keine negativen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes werden Regelungen zur Einzelhandelssteuerung in Anlehnung an die Vorgaben und Grundsätze des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bielefeld sowie der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung vorgenommen.

Das Plangebiet umfasst neben dem Lebensmittelmarkt ein bestehendes Geschäftshaus an der Potsdamer Straße im Osten sowie ein Wohngebäude im Westen. Der westliche Teilbereich wird hier teils gewerblich für einen Anhängerhandel mit Lager und Montagetätigkeiten genutzt. Dieser soll aufgrund der hier ausgeübten Wohnnutzung und den umgebenden Nutzungsstrukturen im Norden und Westen künftig als allgemeines Wohngebiet überplant werden. Der Eigentümer nutzt hier bislang unter anderem eine Halle für die gewerbliche Nutzung. Diese liegt zwischen dem Wohngebäude im Westen und dem Lebensmittelmarkt im

Osten. Zwischenzeitlich hat der bisherige Eigentümer den Grundstücksteil mit der Halle an den Betreiber des Lebensmittelmarkts veräußert, so dass die Stadt davon ausgeht, dass die bislang ausgeübte Nutzung hier auf den verbleibenden Grundstücksflächen mit dem vorhandenen Wohngebäude nicht mehr in dem Umfang ausgeübt werden kann wie dies bislang der Fall ist. Auch in einem allgemeinen Wohngebiet können nicht störende gewerbliche Betriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Bestehende Genehmigungen gelten weiterhin, eine Beeinträchtigung der vorhandenen und bereits genehmigten Nutzungen ist mit der vorliegenden Bebauungsplanneuaufstellung somit nicht verbunden.

Mit der Bauleitplanung werden folgende planerische Zielsetzungen verfolgt:

- Planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels und Absicherung der geplanten Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarkts nördlich der Oldentruper Straße,
- Planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Geschäftsgebäudes,
- Planungsrechtliche Berücksichtigung des bestehenden Wohngebäudes sowie der hier ausgeübten gewerblichen Nutzung eines Anhängerhandels,
- Gewährleistung eines angemessenen Schutzniveaus der umliegenden Wohnbebauung hinsichtlich Lärmemissionen durch den Lebensmitteldiscounter,
- Berücksichtigung städtebaulich-gestalterischer und ökologischer Aspekte bei der Erweiterung.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als sogenannter „Angebots-Bebauungsplan“ aufgestellt. Die hier aufgenommenen Festsetzungen zu überbaubaren Flächen, Geschossigkeit etc. erlauben die Umsetzung des konkret vorliegenden Vorhabens sowie auch jeder anderen - im Rahmen der städtischen Zielsetzungen für den Bereich - denkbaren Nutzung.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ um einen selbständigen Bebauungsplan handelt, werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/O 3 „Oldentruper Kreuz“ in dem entsprechenden Geltungsbereich durch den Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ ersetzt.

2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtbezirkes Heepen nördlich der Oldentruper Straße und westlich der Potsdamer Straße.

Der rd. 0,83 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Oldentrup und umfasst in der Flur 4 die Flurstücke 59, 60, 911 und 919.

Der Geltungsbereich wird im Bebauungsplan abgegrenzt.

3 Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ erfolgt als sogenanntes Vollverfahren nach BauGB mit frühzeitiger Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der anschließenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB bzw. der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB.

Gemäß § 17 UVPG i.V.m. § 2 (4) bzw. § 2a BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse sind in dem Umweltbericht dargelegt.

4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus

- Nutzungsplan,
- Planzeichenerklärung,
- Angabe der Rechtsgrundlagen,
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise,
- Sonstige Hinweise,
- Sonstige Darstellungen zum Planinhalt.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Der Umweltbericht wurde als gesonderter Teil erstellt:

- Umweltbericht (Planungsbüro Lauterbach, Hameln, August 2018)

Als Fachgutachten sind berücksichtigt worden:

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld (Junker und Kruse, Dr. Accocella, Dortmund, September 2009)

Als Fachgutachten sind erstellt worden:

- Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in Bielefeld-Oldentrup (BBE Münster, Januar 2017)
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ (Planungsbüro Lauterbach, Hameln, August 2018)

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Standort des bestehenden Einzelhandelsbetriebes an der Oldentruper Straße sowie des Geschäftsgebäudes an der Potsdamer Straße. Beide Einrichtungen verfügen über eine gemeinsame Stellplatzanlage.

Der Standort ist durch die Oldentruper Straße sowie die Potsdamer Straße erschlossen. Das Gebäude des Lebensmitteldiscounters befindet sich im Nordwesten des Standortes, diesem ist im Süden und Osten die zugehörige Stellplatzanlage vorgelagert. Bei dem Gebäude handelt es sich um eine eingeschossige Bebauung mit geneigtem Dach. Die Anlieferzone liegt an der Westseite des Gebäudes.

Das dreigeschossige Geschäftsgebäude im Osten des Plangebietes begleitet die Straßenflucht der Potsdamer Straße. In dem Gebäude befinden sich zentrenrelevanter Einzelhandel, Gastronomie und Büro-Dienstleistung.

Das nähere Standortumfeld wird in nördlicher und östlicher Richtung durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit einzelnen ergänzenden Nutzungen wie Dienstleistungen oder Gastronomie an der Potsdamer Straße bestimmt.

Im Norden wird diese Wohnbebauung durch den Baukörper des Marktes räumlich von der Stellplatzanlage des Marktes getrennt. Im Nordosten verläuft entlang des Standortes eine Lärmschutzwand, die die Wohnbaugrundstücke von der Stellplatzanlage des Marktes bzw. des Geschäftsgebäudes separiert. Diese Wand ist in Marktnähe in Richtung der Wohnbaugrundstücke im Norden für den Durchlass einer Fußwegeverbindung durch das Plangebiet bis zur Oldentruper Straße unterbrochen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sonderstandortes „Oldentruper Kreuz“ mit weiteren klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben nördlich der Oldentruper Straße. An der Oldentruper Straße befindet sich im Bereich des Geschäftsgebäudes von der Stellplatzanlage aus eine fußläufige Anbindung an den Fußweg in der Oldentruper Straße bzw. zu der in der Straße vorhandenen Querungshilfe.

Im Südwesten des Standortes befindet sich an der Oldentruper Straße eine Bushaltestelle.

Im Westen des Plangebietes besteht ein Wohngebäude. Hier wird gleichzeitig eine gewerbliche Nutzung (Anhängerverkehr mit Lager und Montagetätigkeiten) ausgeübt. Im Westen schließt bis zur Straße „Speckenheide“ überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung an.



Abb. 1: Luftbild/Bestandssituation (ohne Maßstab);
Quelle: Geoportal-NRW

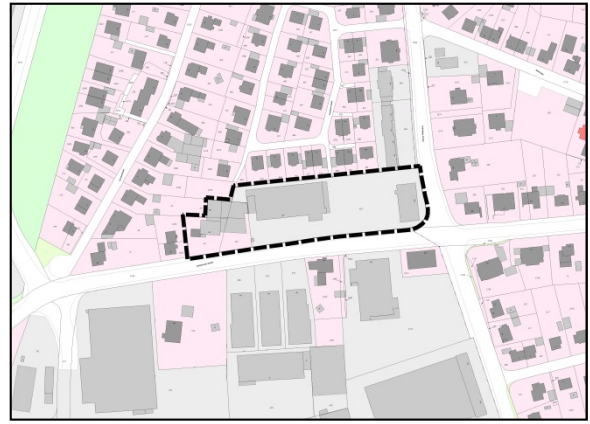


Abb. 2: Lageplan/ALKIS (ohne Maßstab); Quelle:
Geoportal-NRW

6 Planungsvorgaben

6.1 Regionalplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Für das Plangebiet weist der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Die Ausweisung gilt auch für die angrenzenden Flächen im Umfeld des Plangebietes. Die Voraussetzung zur Ausweisung/Festsetzung/Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels ist somit formal gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ gilt mit dem Ziel der Entwicklung eines Sondergebietes zum Zwecke eines großflächigen Einzelhandels als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Bei der Bauleitplanung ist der LEP NRW zu beachten, der Ziele der Raumordnung enthält. Diese sind gemäß § 3 (1) Ziffer 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten Festlegungen. Es handelt sich somit um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind.

Die genannten Ziele werden bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ erfüllt (siehe Kapitel 7 „Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bielefeld oder in anderen Gemeinden“ nach § 11 (3) BauNVO).

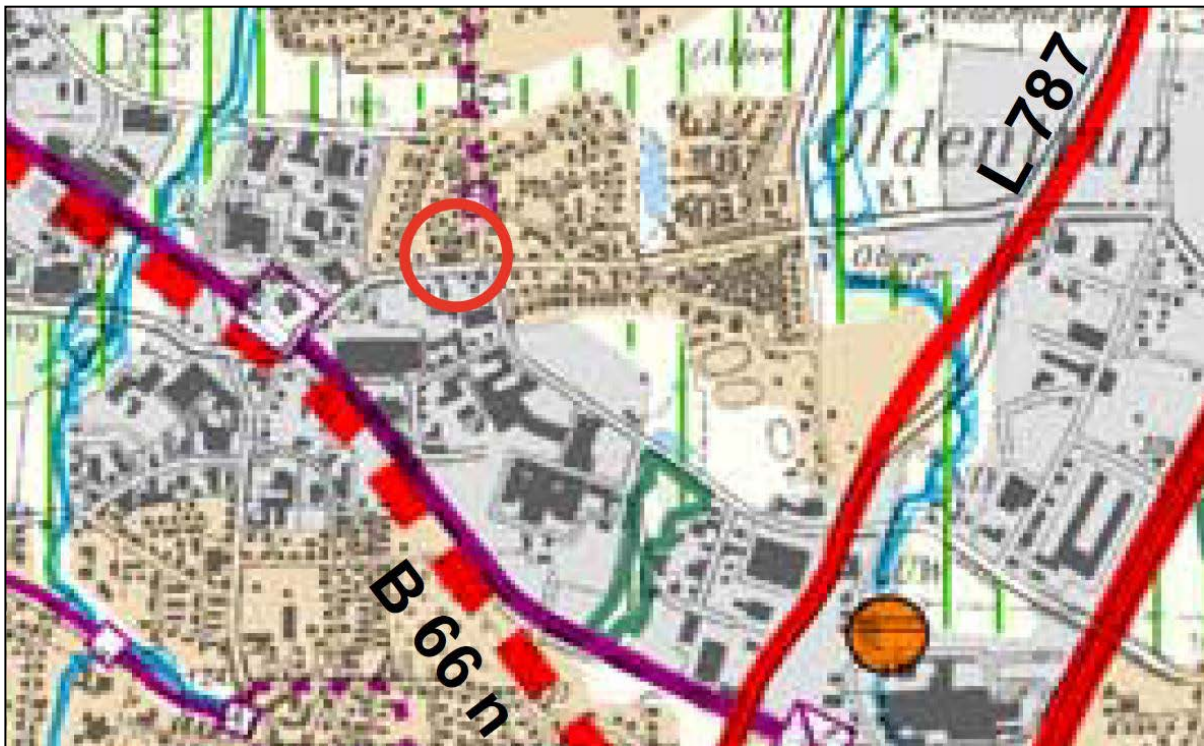


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/O 16 (ohne Maßstab); Quelle: Bezirksregierung Detmold

6.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Diese Darstellung erfolgt auch für die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Flächen. Südlich des Gebietes/der Oldentruper Straße ist „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aufgrund der Überplanung als Sondergebiet (Lebensmitteldiscounter/Geschäftsgebäude) nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen, ist dieser zu ändern.

Der Flächennutzungsplan soll für die entsprechende Teilfläche von „Wohnbaufläche“ in „Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe“ geändert werden (250. Flächennutzungsplanänderung).

Das Verfahren soll als Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ erfolgen.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann somit entsprochen werden.

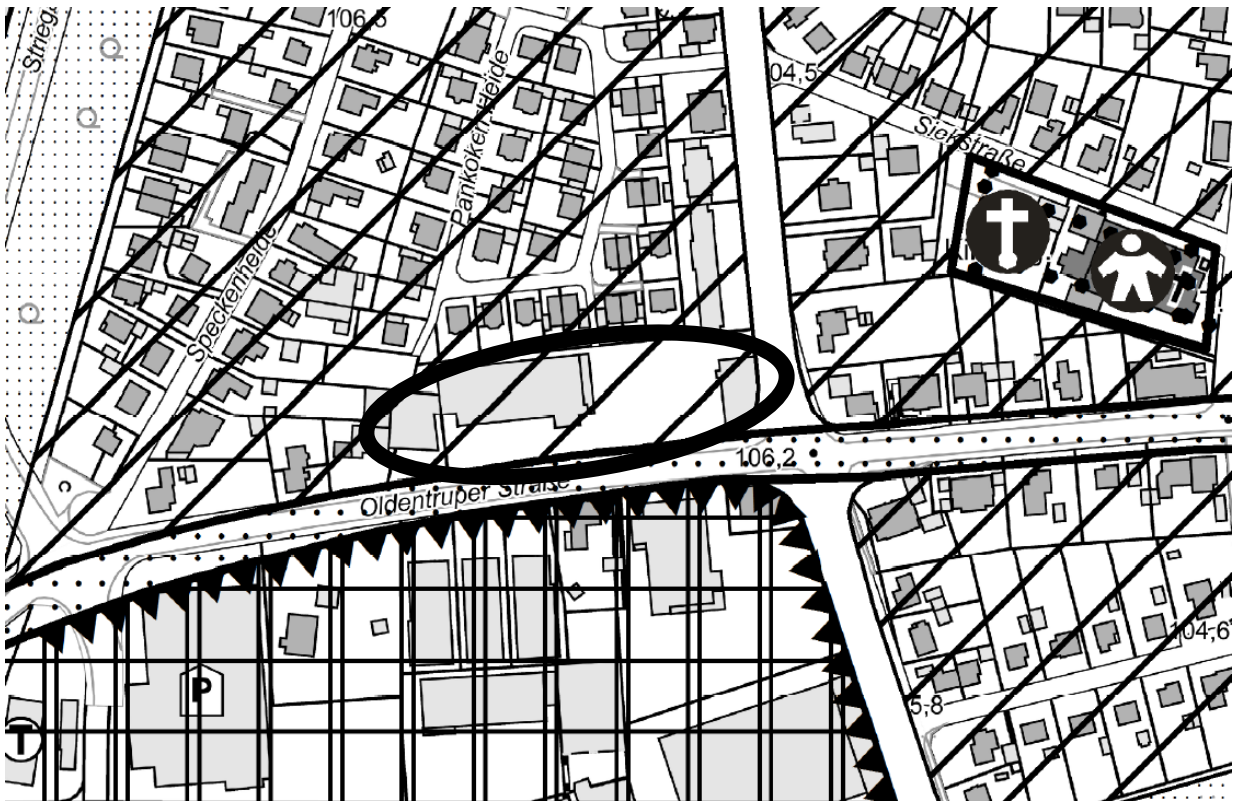


Abb. 4: Ausschnitt der zurzeit verbindlichen Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld, mit dem geplanten Änderungsbereich (ohne Maßstab); Quelle: Stadt Bielefeld

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB wird im weiteren Bauleitplanverfahren eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt.

6.3 Derzeit verbindliches Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/O 3 „Oldentruper Kreuz“, der den Standort als „Mischgebiet“ (MI) festsetzt.

Darin sind zur zulässigen Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

Zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung und zur Baugestaltung sind u.a. festgesetzt:

- Geschlossene Bauweise,
- Maximal zwei Vollgeschosse im Westen, mindestens zwei/maximal drei Vollgeschos-

se im Osten,

- Maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,8 im Westen, 1,0 im Osten,
- Maximal zulässige Geschossflächenzahl: 1,0 im Westen, 1,2 im Osten,
- Zulässigkeit von Flachdach (bis 5° Dachneigung) und Satteldach (25°-45° Dachneigung).

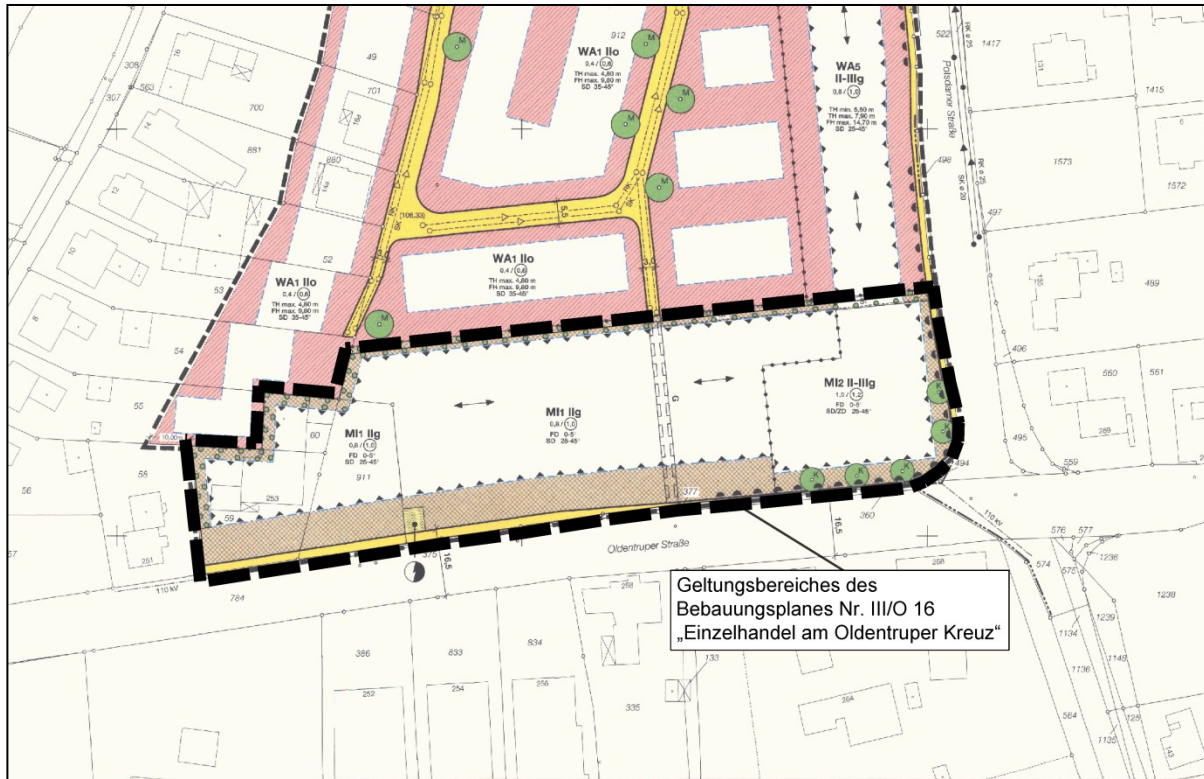


Abb. 5: Ausschnitt aus der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 3 mit der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III/O 16 (ohne Maßstab); Eigene Darstellung; Quelle: Stadt Bielefeld

Vor Ort hat sich weder die im Bebauungsplan Nr. III/O 3 „Oldentruper Kreuz“ festgesetzte Art „Mischgebiet“ entwickelt, noch ist hinsichtlich der Bauweise die festgesetzte geschlossene Bauweise etabliert worden. Dieser setzt für die angrenzenden Bereiche „Allgemeines Wohngebiet“ fest.

Westlich und nordwestlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III /O 8 Tp 1 (Bundesbahnlinie Bielefeld-Lage/Oldentruper Straße/Speckenheide/Potsdamer Straße) an. Dieser setzt für die angrenzenden Baugrundstücke ebenfalls „Allgemeines Wohngebiet“ fest.

7 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bielefeld oder in anderen Gemeinden

Bzgl. der potentiellen Auswirkungen der Planung und der Prüfung der Übereinstimmung des Planvorhabens

- mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung (LEP NRW 2017),
- mit dem Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold,
- mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld (Junker und Kruse, Dr. Accocella, Dortmund, September 2009)

ist eine gutachterliche Analyse (Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in Bielefeld-Oldentrup, BBE Münster, Januar 2017) erstellt worden, um zu prüfen, ob durch die geplanten Verkaufsflächen bestehende schützenswerte Ver-

sorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Stadt Bielefeld sowie in den angrenzenden Städten und Gemeinden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO eintreten können.

Die Verträglichkeitsanalyse kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Das Vorhaben:

- befindet sich in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage mit Anbindung an Wohngebiete in nördlicher und östlicher Richtung bei einem Einwohnerpotenzial von rd. 2.850 Einwohnern,
- leistet einen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Grund- und Nahversorgung, wenngleich diese Funktion auch durch weitere Betriebsstätten im Standortumfeld übernommen werden kann,
- gefährdet weder die wohnortnahe Grundversorgung im Bestand noch beeinträchtigt es gewünschte Entwicklungen,
- befindet sich innerhalb des Standortes ‚Oldentruper Kreuz‘, für den als perspektivische Entwicklung die Teilfunktion Nahversorgung genannt wird,
- ist Ersatz für eine derzeitig ansässige Betriebsstätte mit einem zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt.

Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage folgender Bewertungen:

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Untersuchungsraumes, sofern überhaupt messbar, zu Umlenkungseffekten von 0,8 % bis maximal 4,3 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen deutlich unterhalb der definierten Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 %. Eine Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten sowie weiterer Anbieter innerhalb der schützenswerten Zentren und damit einhergehende zentrenschädliche Folgewirkungen lassen sich aus den Umlenkungseffekten nicht ableiten.
- Die maximalen absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Lagen bewegen sich in einer Größenordnung von 1,0 % bis 3,9 % der Bestände. Betriebsaufgaben oder sonstige städtebaulichen Folgewirkungen sind nicht zu erwarten.
- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den Sonderstandorten finden sich in Höhe von 0,5 % bzw. 1,8 % und liegen damit unterhalb relevanter Schwellenwerte. Städtebaulich negative Auswirkungen lassen sich hieraus nicht herleiten.
- Für die schützenswerten Bereiche sowie sonstigen Lagen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit abgeleitet werden. Die Verträglichkeit gegenüber den Einzelhandelsbeständen ist gegeben.
- Aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich keine Vorschädigungen ableiten.

Die Untersuchungen konnten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen feststellen.“ (Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse, a.a.O., S. 74 ff.)

Es lässt sich feststellen:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- 6.5-1. Ziel: Der Standort an der Oldentruper Straße befindet sich gemäß Regionalplan in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) (vgl. Bezirksregierung Detmold). 6.5-1 Ziel wird demnach erfüllt.
- 6.5-2. Ziel: Das Planvorhaben erfüllt aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des Zieles und dient nachweislich der wohnortnahen Nahversorgung.
- 6.5-3. Ziel: Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst. 6.5-3 Ziel wird demnach erfüllt.

Der hier in vorhandene Lebensmitteldiscounter nimmt eine Nahversorgungsfunktion im Umfeld der Oldentruper Straße/Potsdamer Straße wahr und ist aufgrund seiner Lage für viele Bürgerinnen und Bürger gut erreichbar, so dass sie sich auch fußläufig versorgen können. Des Weiteren berücksichtigt die Erweiterung ein zeitgemäßes Warensortiment und wird den steigenden Ansprüchen der Bürgerinnen und Bürger an die Produktauswahl von Lebensmittelmärkten gerecht. Die o. g. Erweiterung ist daher städtebaulich sinnvoll und daher positiv zu bewerten.

8 Städtebauliche Konzeption und Erschließung

Im Vorfeld sind zur möglichen Neuordnung der städtebaulichen Situation mehrere Bebauungsmöglichkeiten geprüft worden. Beispielsweise wurde geprüft, ob der Lebensmittelmarkt künftig entlang des Straßenraums der Potsdamer Straße angeordnet werden kann und hier das vorhandene Geschäftshaus ersetzt. Aus betrieblichen Gründen und aus Gründen des Immissionsschutzes wurde diese Variante jedoch nicht weiterverfolgt.

Das städtebauliche Konzept sieht im Ergebnis eine behutsame und bestandsorientierte Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestrukturen vor. Im Ergebnis soll der Lebensmittelmarkt auch künftig im Westen des Flurstücks angeordnet und hier unter Einbezug einer westlich benachbarten Fläche erweitert werden. Das bereits bestehende Geschäftsgebäude im Eckbereich der Potsdamer Straße/Oldentruper Straße soll weiterhin den Eckbereich städtebaulich betonen und die Potsdamer Straße fassen. Die Fassade des Lebensmittelmarkts soll aufgrund einer Weiterentwicklung der Gebäudetypologie künftig teils mit Glaselementen gestaltet und mit einem flachgeneigten Pultdach errichtet werden. Insgesamt wird hier ein attraktiv gestalteter Gebäudekörper angestrebt, der sich hinsichtlich seiner Erscheinungsweise verträglich in die umliegenden Strukturen einfügt. Die heutige Höhe des Gebäudes wird beibehalten.

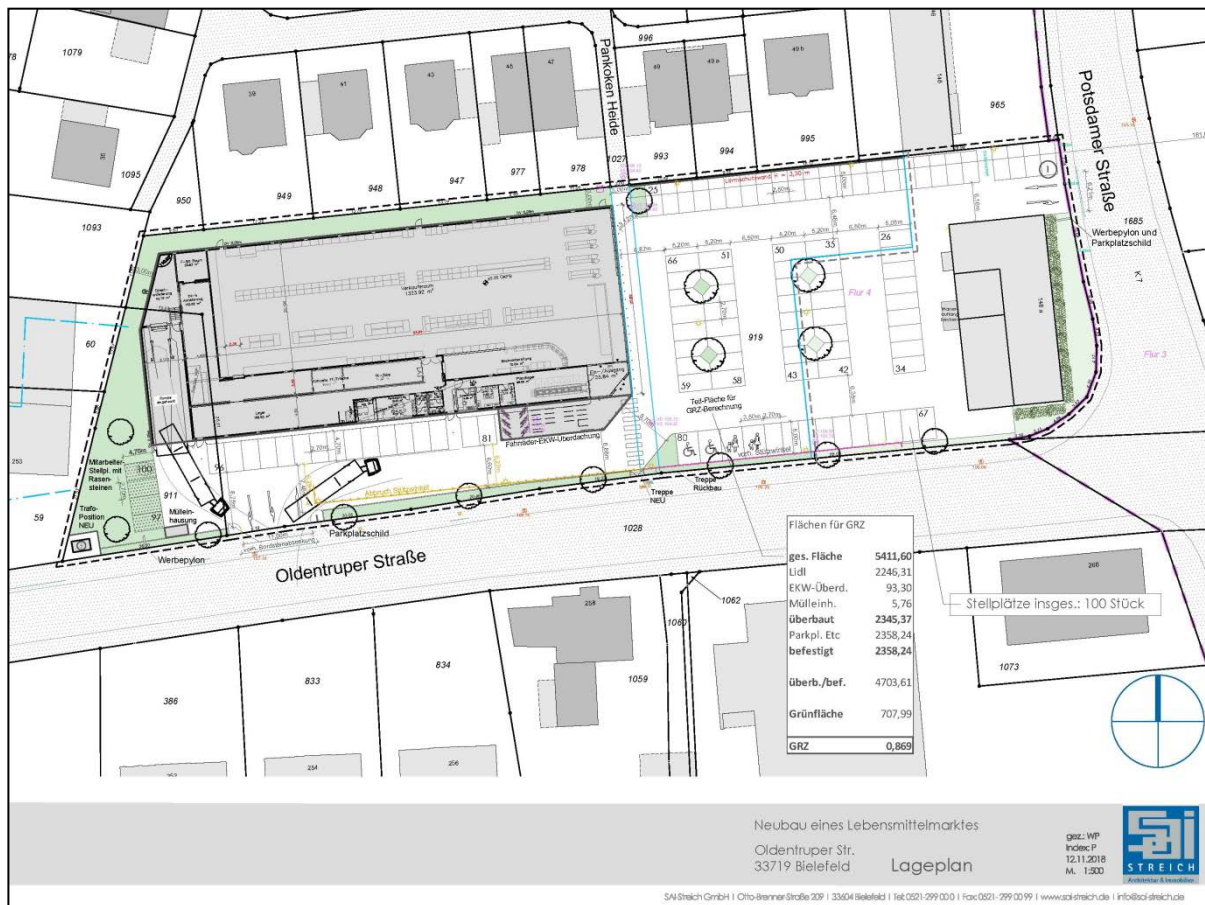


Abb. 6: Planungskonzept (ohne Maßstab); Quelle: SAI-Streich GmbH

Hinsichtlich der Anordnung der baulichen Anlagen und der Stellplatzanlage auf dem Grundstück wird gegenüber der heutigen Situation keine grundsätzliche Änderung vorgenommen. Die Anlieferung wird mit der Erweiterung des Gebäudes weiter nach Westen verlagert werden. Die Anlieferzufahrt verbleibt von Süden (Oldentruper Straße) an der vorhandenen Stelle.

Der Kundenparkplatz verbleibt südlich und östlich des Gebäudes. Sämtliche vorhandene Fahrwege einschließlich der vorhandenen Zufahrt und Abfahrt werden in der Lage ebenso wie umlaufende Pflanzflächen nahezu unverändert übernommen.

Ebenfalls unverändert bleibt der Standort des vorhandenen Geschäftsgebäudes an der Potsdamer Straße.

Der von der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters nach Westen betroffene Standort des Betriebes für Anhängerhandel wird zugunsten der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters entsprechend verkleinert.

9 Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen

Vor dem Hintergrund des Bebauungskonzeptes sowie des Anlasses und der Ziele des Bebauungsplanes Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des BauGB und der BauNVO wird in dem Bebauungsplan festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ gemäß § 4 BauNVO erfolgt für die im Westen des Plangebiets liegende Teilfläche. Aufgrund der hier vorhandenen Nutzungsstrukturen von Wohnen und eines Anhängerhandels soll weiterhin eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung im Rahmen eines verträglichen Nebeneinanders nicht störender Nutzungen erlaubt werden. Die Option der „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll gegenüber der Festsetzung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO aus dem Ursprungsplan weiterhin ausdrücklich angeboten werden, ohne dass diese Nutzungen künftig in einem gleichen Verhältnis auszuüben sind. Danach sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Diese können sich sinnvoll in den Gebietscharakter einfügen und würden diesen nicht nachteilig beeinflussen. Das Baugrundstück wird in die Gebietstypik der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete der benachbarten Bebauungspläne Nr. III/O 3 und Nr. III/O 8 Tp1 bauplanungsrechtlich einbezogen. Insgesamt bleibt der Quartierscharakter dadurch weiterhin gewahrt. An der Festsetzung eines Mischgebiets soll nicht weiter festgehalten werden, da hier auf dem kleinen Grundstück ein dauerhaft ausgewogenes Nutzungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe nicht realistisch umsetzbar erscheint.

Die gemäß § 4(3) Nr. 1, 2, 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausnahmsweise zulässig, da diese dem örtlichen Rahmen der Lage an einer vielbefahrenen Hauptverkehrsstraße umgeben von gewerblichen Nutzungen im Osten und Süden sowie den Planungszielen entsprechen. Innerhalb dieses Siedlungsbereichs würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen den vorhandenen Strukturen im Umfeld beispielsweise mit Liefer- und Kundenverkehren entsprechen.

Für das Baugrundstück selbst ergibt sich durch die zukünftige Festsetzung innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“ kein Nachteil, da hier weiterhin Wohngebäude ebenso wie Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe zulässig sind, sofern ihr Störgrad mit dem Umfeld/der Nachbarschaft verträglich ist. Diesem Anspruch muss die Nutzung innerhalb des Gebietes/Baugrundstückes bereits heute entsprechen.

Das betroffene Grundstück wird zum Zwecke der Erweiterung des Lebensmittelmarktes (SO-Gebiet) im Osten entsprechend verkleinert.

Die WA-Festsetzung ist hier zweckmäßig, in Kenntnis der unmittelbar angrenzenden WA-Gebiete. Für den Grundstückseigentümer ergibt sich somit die Option das gesamte Grundstück für Wohnzwecke zu nutzen. Dieses wäre ihm im Falle einer MI-Festsetzung aufgrund des dann gebotenen Mischungsverhältnisses nicht möglich.

Die Machbarkeit einer Wohnnutzung in der Nachbarschaft zum SO-Gebiet und zur Oldentruper Straße ist gutachterlich nachgewiesen worden (siehe 10.3.1.3 Immissionsschutz). Jede gewerbliche Nutzung, die auf dem Restgrundstück über die bislang genehmigte Nutzung hinaus geht oder diese verändert, hat sich an den Schutzansprüchen der benachbarten WA zu richten. Jede auf dem Grundstück zu etablierende gewerbliche Nutzung ist damit auch im Rahmen eines WA-Gebietes mit den ausnahmsweise zuzulassenden „sonstigen Gewerbebetrieben“ ausreichend gegeben. Die Ausnutzbarkeit wird nicht durch die Beibehaltung/Festsetzung eines MI-Gebietes im Sinne der Zulässigkeit von „Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ automatisch erhöht. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den WA-Gebieten kann es hier durchaus dazu kommen, dass eine MI-typische gewerbliche Nutzung auf der Grundlage von § 15 BauNVO nicht zur Ausführung kommen kann.

Sonstiges Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe)

Sonstiges Sondergebiet SO 1

Der am Standort bestehende Lebensmittelmarkt umfasst derzeit eine Verkaufsfläche von etwa 1.000 m². Entsprechend des Planungsziels, diesen Standort auch zukünftig als Nahversorgungsstandort zu sichern und zu entwickeln, soll hier eine Erweiterung der Verkaufsfläche zugelassen werden. Das Plangebiet im zentralen Teilbereich wird somit als Sondergebiet SO für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittel nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zugelassen wird ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.350 m².

Grundsätzlich ist als Verkaufsfläche im Sinne des Bauplanungsrechtes die Fläche innerhalb eines Verkaufsraumes zu qualifizieren, die der Abwicklung der Verkaufsgeschäfte dient. Zur Verkaufsfläche gehören damit alle Flächen eines Betriebes, die den Kunden zugänglich sind, in denen Waren angeboten werden und die mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Hierzu zählen insbesondere Gänge, Flächen des Ein- und Ausgangs (sogenannter Windfang), der vom Kunden betretbare Teil des Pfandraumes, sowie die Kassenzone, einschließlich des Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials (sogenannte Vorkassenzone). Keine Verkaufsfläche sind hingegen reine Lagerflächen, Personalräume oder auch ein Kunden-WC. Als Sortiment wird dabei die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen. Die zentrenrelevanten (nicht nahversorgungsrelevanten) Sortimente dürfen innerhalb des SO 1-Gebietes (großflächiger Einzelhandel) eine Verkaufsfläche von maximal 10 % nicht überschreiten.

Die festgesetzte Größe wurde auch bei vergleichbaren Vorhaben ermöglicht und soll auch vor dem Hintergrund erfolgen, dass das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept nördlich der Oldentruper Straße über die bestehenden Flächen hinaus keine weiteren Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten vorsieht. Mit den Festsetzungen wird im Wesentlichen der gewünschten Steuerung der Einzelhandelsnutzung an dem Standort Rechnung getragen. Mit der Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche sowie der Regelung zu der Zulässigkeit der Sortimente wird zudem dem Erfordernis, an diesem Standort eine Steuerung zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vorzusehen, nachgekommen. Nicht zentrenrelevante Sortimente bedürfen hier aus städtischer Sicht keiner weitergehenden Steuerung. Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan ausgeführt. Als nicht zentrenrelevante Sortimente gelten nach der „Bielefelder Sortimentsliste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bielefeld:

- Antiquitäten
- Bauelemente, Baustoffe
- Bettwaren / Matratzen
- Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware und Einzelware)
- Büromöbel
- Camping und Zubehör
- Eisenwaren / Beschläge
- Elektrogroßgeräte
- Elektroinstallationsmaterial
- Erotikartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Farben / Lacke
- Fliesen
- Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser)
- Gartenmöbel

- Kamine / Kachelöfen
- Kinderwagen
- Kraftfahrzeug- und Motorradzubehör
- Küchenmöbel
- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
- Maschinen / Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen)
- Möbel
- Pflanzen / Samen
- Rollläden / Markisen
- Sanitärbedarf
- Sportgroßgeräte
- Tapeten
- Waffen, Angler- und Jagdbedarf
- Zoologischer Bedarf
- Kraftfahrzeug- und Motorradhandel (nicht zum Einzelhandel i. e. S. zu zählen)

Sonstiges Sondergebiet SO 2

Das innerhalb des Plangebietes vorhandene Geschäftsgebäude an der Potsdamer Straße wird als Sondergebiet festgesetzt.

Mit dem Standort des Geschäftsgebäudes würde bei der Festsetzung des Lebensmittelmarktes innerhalb eines Sondergebietes – vergleichbar mit der o.g. im Westen des Plangebietes liegenden Teilfläche – eine Restfläche verbleiben, die nicht mehr die Funktion eines „Mischgebietes“ erfüllt. Andere Baugebietstypen nach BauNVO scheiden für den Standort ebenfalls aus, so dass hier der Einbezug in das festzusetzende sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe“ zweckmäßig ist. Zudem ist dieser Zusammenhang der Gebietstypik vor dem Hintergrund des funktionalen Zusammenhanges beider Einrichtungen im Sinne einer Standortagglomeration sinnvoll. Innerhalb des Gebietes sollen die heute an dem Standort bereits vorhandenen Nutzungen weiterhin zulässig sein (Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie).

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld wird für den Bereich nördlich der Oldentruper Straße folgende Perspektive/Zielsetzung ausgesprochen:

- „keine Einzelhandelsentwicklung nördlich der Oldentruper Straße“
(Einzelhandels- und Zentrenkonzept, a.a.O., S. 141).

Diesem Ziel wird nicht vollständig entsprochen, da die Einzelhandelsnutzung bereits vorhanden ist (Sortiment „Bekleidung“) und ein Ausschluss des kleinflächigen Einzelhandels hier vor dem Hintergrund der hier bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen gegenüber dem jetzigen Eigentümer als unverhältnismäßig angesehen wird. Um dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu entsprechen, wird als Ausgleich Einzelhandel lediglich im Erdgeschoss zugelassen. Mit dieser Regelung geht die Stadt davon aus, die öffentlichen und die privaten Belange hier angemessen zu berücksichtigen.

Die Verkaufsfläche soll beschränkt werden, damit negative Auswirkungen auf andere Einzelhandelsstandorte (insbesondere zentrale Versorgungsbereiche) gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept vermieden werden.

An dem Standort sind die bislang in dem Bebauungsplan Nr. III/O 3 „Oldentruper Kreuz“, zulässigen Nutzungen, wie Wohngebäude sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, faktisch aufgrund des hier an vier Gebäudeseiten zu berücksichtigenden Anforderungen an den Verkehrslärmschutz für dauerhafte sowie temporäre Wohnaufenthalt nicht realisierbar. Die Zulässigkeit der Wohnnutzung wäre aber Voraussetzung für einen Baugebietstyp „Mischgebiet“ an dieser Stelle. Auch aus diesem Grund wird hier auf einer weitere Festsetzung eines „Mischgebietes“ verzichtet und stattdessen die Festsetzung eines „Sondergebietes“ vorgenommen.

9.2 Bauweise / Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in allen Baugebieten (WA-, SO 1- und SO 2-Gebiet) durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen der konkreten baulichen Erweiterungsabsicht und der darin ausgewiesenen Stellung der baulichen Anlage des Lebensmitteldiscounters im SO 1 und erfolgen unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung im „Allgemeinen Wohngebiet“ und dem SO 2 Gebiet.

Allgemeines Wohngebiet

Im WA im Westen des Plangebietes wird die „offene Bauweise“ festgesetzt. Diese entspricht der weiterhin angestrebten städtebaulichen Situation auf dem dort verbleibenden Baugrundstück und fügt sich in die Bauweise der westlich und nördlich angrenzenden Grundstücke ein. Die maximale GRZ wird mit 0,6 (zuzüglich einer Überschreitung bis 0,8 für Stellplätze, Zufahrten etc.) mit der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Eine Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl im WA gemäß § 17(2) BauNVO kann erfolgen, wenn sich diese im Rahmen des bereits vorhandenen Bestands bewegt und ein entsprechender Ausgleich für die über die Obergrenze gemäß §17(1) BauNVO von 0,4 in Anspruch genommene Fläche durch begrünte Dachflächen geschaffen wird. Der Bebauungsplan enthält dazu entsprechende Regelungen. Diese Regelung soll dazu beitragen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können.

Mit den Festsetzungen wird dem heute an dem Standort vorhandenen Maß der baulichen Nutzung entsprochen, jedoch von der im Bebauungsplan Nr. III/O 3 „Oldentruper Kreuz“ Zulässigkeit einer GRZ von 0,8 abgesehen.

Die von der maximal zulässigen Obergrenze der GRZ für WA-Gebiete (0,4) hier abweichend auf der Grundlage des § 17 (2) Satz 1 BauNVO i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO getroffene Festsetzung ist durch den Übergang des Gebietes bzw. der Baugrundstücke vom zukünftigen hoch verdichteten Sondergebiet im Osten sowie den im Westen anschließenden Wohnbaugrundstücken zu rechtfertigen. Die Überschreitung führt aufgrund der derzeitigen Situation mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad in dem Gebiet künftig nicht zu einer Verschlechterung der natürlichen Funktion des Bodens als wie dies bislang schon der Fall ist. Zudem ist mit der bestandsorientierten Festsetzung gewährleistet, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gewahrt werden. Hinweise, dass diese Anforderungen aufgrund der heutigen Situation vor Ort beeinträchtigt werden, liegen nicht vor.

Die Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich hier an dem Zulässigkeitsmaßstab der umgebenden Baugrundstücke und soll somit zu einem Einfügen der vorgesehenen Bebauung in den städtebaulichen Zusammenhang beitragen.

Die zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe -FH-) wird in dem Baugebiet mit 11,00 m bestimmt und stellt unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Geschossigkeit (zwei Vollgeschosse) und der zulässigen Dachform (Satteldach –SD-) eine mit den anschließenden Wohnbaugrundstücken sinnvolle Höhe dar. Die zulässige Dachform orientiert sich am Gebäudebestand sowie der westlich und nördlich anschließenden Bebauung. Für untergeordnete bauliche Anlagen können auch andere Dachformen zugelassen werden.

Für die im Westen anschließenden Wohnbaugrundstücke setzt der Bebauungsplan Nr. III/O 3 „Oldentruper Kreuz“ eine maximale Firsthöhe von 9,50 m fest. Die für das WA im Plangebiet festgesetzte Höhe von 11,00 m berücksichtigt einerseits den heutigen baulichen Bestand sowie andererseits die Lage des Gebietes. Diese begrenzt das Sonstige Sondergebiet im Westen und kann zu dem im Sondergebiet an der Kreuzung Potsdamer Straße/Oldentruper Straße festgesetzten Gebäudestandort ein städtebauliches Pendant bilden.

Sonstiges Sondergebiet SO 1

Für das Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise „abweichende Bauweise“ festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen/bauliche Anlagen über 50,00 m zulässig sind. Hiermit kann dem Flächenerfordernis und dem Gebäudezuschnitt des Lebensmittelmarkts weiterhin entsprochen werden.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem Sondergebiet mit 0,8 als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Bereits heute sind in der Bestandssituation die Flächen zu etwa 90% versiegelt. Diese Situation besteht in der Örtlichkeit bereits seit vielen Jahren und wird durch die vorliegende Planung nicht neu ausgelöst. Um die vorgesehene Nutzung planungsrechtlich abzusichern, wird in den Bebauungsplan deswegen abweichend von den Obergrenzen nach §17 BauNVO gemäß §19(4) Satz 2 BauNVO eine Regelung aufgenommen, dass die gesamte versiegelte Grundfläche für bauliche Anlagen im SO1 bis zu 0,9 betragen darf. Hiermit soll eine ausreichende Flexibilität für die Errichtung des Marktgebäudes und für weitere versiegelte Freiflächen wie Stellplätze, Zufahrten etc. ermöglicht werden. Die Überschreitung ist erforderlich, um die zweckbestimmte Nutzung im Sinne der Standortsicherung des Lebensmittelmarktes innerhalb des Sondergebietes zu ermöglichen. Aufgrund des bereits hohen vorhandenen Versiegelungsgrads bewirken die getroffenen Festsetzungen künftig keine Verschlechterung des Bodenzustands und seiner natürlichen Funktionen gegenüber der jetzigen Situation.

Die vorhandene und weiterhin vorgesehene Nutzung an dem Standort erfordern die festgesetzte Bauweise, Kubatur und Baumasse und somit das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie das notwendige Angebot an Stellplätzen. Die Einhaltung der Grenze/Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,8 würde in der vorliegenden Situation zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Daher soll in diesem Einzelfall die Überschreitungsmöglichkeit nach §19(4) BauNVO ermöglicht werden. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Begrünung in den Randbereichen des Sondergebietes sowie die Gliederung der Stellplatzanlage durch einzelne Baumstandorte, können dazu beitragen hier die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse zu wahren.

Es wird davon ausgegangen, dass diese Regelungen einerseits einen angemessenen Ausgleich zwischen den Anforderungen des BauGB und der künftig angestrebten Nutzung schaffen und im Ergebnis gesunde Arbeitsverhältnisse hier weiterhin gewährleistet werden können.

Die zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe -GH-, Firsthöhe -FH-) wird in dem Baugebiet mit 8,50 m bestimmt und stellt damit unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes keine nachteilige Wirkung für die nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke dar (Verschattung, Besonnung, Belichtung).

Durch die Zulässigkeit der unterschiedlichen Dachformen – Flachdach, Satteldach, Pultdach – werden mehrere Faktoren berücksichtigt: die Außenwirkung des Plangebietes, die gestalterische Qualität sowie Flexibilität im Sondergebietes SO 1. In Verknüpfung mit der maximalen Höhe der baulichen Anlagen werden zudem die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt.

Sonstiges Sondergebiet SO 2

Für das Sondergebiet wird eine „offene Bauweise“ festgesetzt, was dem heutigen baulichen Bestand entspricht.

Die maximal zulässige Vollgeschossigkeit wird an diesem städtebaulich exponierten Standort im Kreuzungsbereich von zwei Hauptverkehrsstraßen mit einem Mindestmaß (zwei Vollgeschosse) und einem Höchstmaß (drei Vollgeschosse) bestimmt und entspricht damit weiterhin der an dem Standort angestrebten Kubatur.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem Sondergebiet ebenfalls mit 0,8, entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO für Sondergebiete, festgesetzt.

Auch hier erfolgt bzgl. der möglichen Überschreitung der GRZ auf der Grundlage von § 19

BauNVO die unter „Sonstiges Sondergebiet SO 1“ vorgenannte Festsetzung.

In der Praxis findet diese Festsetzung bei einer Belassung des heute bestehenden und genehmigten Bestandes in dem SO 2-Gebiet keine Anwendung. Sie wird erst relevant, wenn wie in dem SO 1-Gebiet eine bauliche Veränderung beantragt werden sollte.

Die zulässige maximale Höhe der baulichen Anlage (Gebäudehöhe -GH-, Firsthöhe -FH-) wird in dem Baugebiet mit 13,50 m bestimmt und stellt unter Berücksichtigung der zulässigen Mindest- und Maximal-Geschossigkeit sowie der zulässigen Dachform (Flachdach, Satteldach, Pultdach) eine an diesem Standort erforderliche Höhe zur Betonung der Straßenecksituation dar.

9.3 Stellung baulicher Anlagen / Baugestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Für das Sondergebiet SO 1 wird aufgrund der Zulässigkeit einer abweichenden Bauweise mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen/bauliche Anlagen über 50 m zulässig sind, für die Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern die Stellung der baulichen Anlage über die Lage der Firstrichtung bestimmt. Dieses erfolgt, um auf eine für diesen großen zulässigen Baukörper einheitliche Gebäudestellung und somit auf ein einheitliches Erscheinungsbild gegenüber dem Straßenraum der vielbefahrenen Oldentruper Straße abzielen.

Baugestalterische Festsetzungen werden für das „Allgemeine Wohngebiet“ und das „Sondergebiet“ hinsichtlich der zulässigen

- Dachform,
- Werbeanlagen an Gebäuden,
- Freistehenden Werbeanlagen,
- Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, getroffen.

Mit den Festsetzungen kann einerseits die für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb erforderliche Außendarstellung gewährleistet werden, andererseits der städtebauliche/gestalterische Rahmen an dem Standort bestimmt werden, um eine weitgehende Einbindung des großflächigen Einzelhandels in das bauliche Umfeld herzustellen.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen orientieren sich an den im Umfeld des Plangebietes in den angrenzenden Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen und erlauben somit eine grundsätzliche Einheitlichkeit der Werbeanlagen in dem Quartier.

Zudem werden für das SO-Gebiet Festsetzungen zur

- Bepflanzung der Stellplatzfläche getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Bepflanzung der Stellplatzfläche soll eine Begrünung der stark versiegelten Fläche erreicht werden.

Mit der Festsetzung zur Fassadengliederung kann einerseits die für einen Standort des großflächigen Einzelhandels im Sonstigen Sondergebiet SO 1 erforderliche Außendarstellung gewährleistet werden, andererseits der städtebauliche/gestalterische Rahmen an dem Standort bestimmt werden. Dieses ist hier trotz der Überformung des durch Einzelhandel und Gewerbe geprägten Umfeldes dennoch erforderlich, um eine weitgehende Einbindung des Einzelhandelsstandortes in die durch die Kreuzung Potsdamer Straße/Oldentruper Straße exponierte Lage mit dem nördlich anschließenden wohngenutzten Bereich herzustellen.

9.4 Verkehrsflächen / Erschließung / Stellplätze / Mit Gehrecht zu belastende Fläche

Allgemeines Wohngebiet

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sollen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Um auf ein angemessenes Erscheinungsbild entlang des Straßenraums abzielen müssen Garagen, Carports und Nebenanlagen einen Abstand von

mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Sonstiges Sondergebiet SO 1 und SO 2

Nach heutigem Kenntnisstand steht der Erweiterung des Lebensmittelmarkts unter verkehrstechnischen Aspekten nichts entgegen. Die Leistungsfähigkeit der Einmündungsbe-
reiche zur Oldentruper Straße bzw. zur Potsdamer Straße ist gesichert.

Die Stellplatzanlage innerhalb der Sondergebiete besteht bereits mit Zu- und Abfahrt zur Oldentruper Straße und zur Potsdamer Straße.

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche kann zu einer Erhöhung der Parkplatz-Frequentierung und somit zu einer Erhöhung des Lärms führen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine Vergrößerung der Verkaufsfläche bei Einzelhandelseinrichtungen nicht zu einem proportionalen Anstieg der Kundenzahlen führt. Daher ist nur mit einem geringen Anstieg zu rechnen, da sich das Sortiment aufgrund der Verkaufsflächenerweiterung nicht wesentlich verändert.

Grundsätzlich kann innerhalb der Sondergebiete der entstehende Bedarf an Stellplätzen innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche der Sondergebiete gedeckt werden.

Garagen sollen auf der gesamten Fläche ausgeschlossen werden, da sie sich mit ihrem geschlossenen Charakter in dieser vielbefahrenen Straßenecksituation hinsichtlich Ihres Erscheinungsbilds nicht einfügen würden und hier auch nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen. Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sollen mit Ausnahme der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Versorgungsfläche auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden. Um ein zu nahes Heranrücken von Carports und Nebenanlagen an den Straßenraum zu vermeiden, müssen diese außerhalb der überbaubaren Flächen einen Abstand von mindestens 8,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Die getroffenen Regelungen sollen dazu beitragen, dass einerseits eine gewisse Flexibilität zur Umsetzung solcher Anlagen besteht und andererseits in dieser vielbefahrenen Straßenecksituation auf ein angemessenes Erscheinungsbild durch die getroffenen Vorgaben hingewirkt wird.

Stellplätze sollen mit Ausnahme der Anpflanzungs- und Versorgungsflächen auf dem gesamten Grundstück zugelassen werden.

Für die fußläufige Querung wird weiterhin eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt, um eine Querung des Plangebietes dauerhaft zu gewährleisten.

So soll eine direkte Verbindung des Bereiches mit seiner Einzelhandelseinrichtung in Richtung der Wohnbaugrundstücke im Norden sowie den umgebenden Bereichen an der Oldentruper Straße erhalten bleiben und planungsrechtlich gesichert werden.

9.5 Pflanzflächen

Sonstiges Sondergebiet SO 1 und SO 2

Die Sondergebiete sollen weiterhin an den Rändern eingegrünt bleiben. Für diese Flächen wird eine die Sondergebietsfestsetzung überlagernde Festsetzung gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) vorgesehen. Innerhalb der Anpflanzungsflächen sind Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen.

Mit der überlagernden Festsetzung wird die Fläche zur Anpflanzung dem Baugrundstück gemäß § 19 (3) BauNVO zugeordnet.

Die Stellplatzanlage des Sondergebietes ist durch einzelne Baumstandorte gegliedert. Die-

ses soll bei einer baulichen Veränderung der Stellplatzanlage weiterhin berücksichtigt werden.

Die Eingrünung an den Straßenseiten ist städtebaulich ebenso sinnvoll wie eine Eingrünung in Richtung der angrenzenden Wohnbaugrundstücke. So soll zwischen Straßenverkehrsfläche und versiegelter Fläche im Sondergebiet mit der Anpflanzungsfläche ebenso eine räumliche Zäsur gestaltet werden wie zu den Wohnbaugrundstücken.

10 Planungsauswirkungen

10.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser- / Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt bereits heute und kann weiterhin durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 96 cbm/h für mindestens 2 Stunden bis maximal 192 cbm/h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Diese ist über das vorhandene Trinkwassernetz bereitzustellen bzw. mittels Hydranten in dem Plangebiet vorzuhalten.

Die Bedingungen hierfür sind bereits vor Ort vorhanden.

Elektrizitäts- / Gasversorgung / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen ist ebenfalls bereits heute durch die örtlichen Versorgungsträger gegeben.

Im Plangebiet wird an der Oldentruper Straße eine Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) -Trafo- festgesetzt. Der heute in dem Bereich befindliche Trafostandort wird zukünftig weiter nach Westen verlagert.

Schmutz- / Niederschlagswasserentsorgung

Das Plangebiet ist abwasserseitig erschlossen.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das anfallende Niederschlagswasser entwässert in über Anschlussleitungen in Gehweg der Oldentruper Straße bzw. der Potsdamer Straße gelegene Regenwasserkanäle. Die Anschlussleitungen sind nach heutigem Kenntnisstand für die Entwässerung der bestehenden Flächen ausreichend dimensioniert. Trotzdem sind im Rahmen der Erweiterungsplanung und der damit verbundenen Flächengestaltung auf dem Grundstück Überlegungen zum Schutz der Gebäude und der Nachbarbebauung bei Starkregenereignissen aufzustellen (Überflutungsnachweis). Dieses erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Belange der Wasserwirtschaft sind von der Planung nicht betroffen.

10.2 Belange der Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht vorhanden. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

10.3 Belange der Umwelt / Umweltprüfung / Umweltbericht

10.3.1 Umweltprüfung

Aufgrund von Rechtsprechungen der Verwaltungsgerichte einschließlich des OVG NRW in der Sache Umweltprüfung bei Errichtung großflächigen Einzelhandels mit einer zulässigen Geschossfläche > 1.200 m² lässt sich eine Verallgemeinerung ableiten, die auch für die hier in Rede stehende Planung relevant ist.

Danach kann die Notwendigkeit zur Durchführung einer vollständigen formalen Umweltprüfung gesehen werden, wenn in dem Bebauungsplan Festsetzungen als umweltrelevante Schutz-, Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen getroffen werden.

Gemäß § 2 (4) bzw. § 2a BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB i.V.m. § 17 UVPG durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, in der auch artenschutzrechtliche Belange betrachtet werden, sind in einem Umweltbericht darzulegen.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet wurden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des § 1 (6) BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter geprüft.

Dabei erfolgen die Ausführungen entsprechend der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB.

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Ergebnisse sind im Umweltbericht – Planungsbüro Lauterbach, Hameln, August 2018 dargelegt.

Im Umweltbericht wurde die Planänderung aus Umweltgesichtspunkten betrachtet und festgestellt, dass sich die umweltrelevanten Beeinträchtigungen auf wenige Aspekte beschränken. Für das Schutzgut Mensch und Gesundheit wurde vorsorglich ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Als Ergebnis hieraus kann festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung von bestimmten Schallschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden und somit ein gesundes Wohnen in der Nachbarschaft auch weiterhin gewährleistet ist (siehe 10.3.2 Immissionsschutz).

Für die übrigen Schutzgüter gem. BauGB wurden keine besonderen Werte festgestellt, da es sich um eine bereits intensiv genutzte Fläche in einem Innenbereich handelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können keine Eingriffe abgeleitet werden, die über das bereits planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehen.

10.3.1.1 Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zu Teil wird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Nr. 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FFH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).

Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG

ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotopes streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Im Hinblick auf den Artenschutz ist eine Beeinträchtigung der nördlich des bestehenden Marktgebäudes vorhandenen Hainbuchenhecke während der Brutzeit zu vermeiden. Dazu ist der Beginn der Bauarbeiten (Abrissarbeiten) in diesem Bereich auf einen Zeitpunkt außerhalb der Vogelbrutzeit zu legen. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme soll der Beginn der Abrissarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit (Kernzeit Anfang März bis Ende Juli) liegen. Es verbleiben somit keine nachhaltigen negativen Umweltauswirkungen.

Ist dieses im Zuge der Planumsetzung aus technischen Gründen nicht möglich, ist vor Beginn der möglichen Beunruhigung die Hecke sachkundig auf das Vorhandensein von möglichen Vogelnestern zu überprüfen. Im positiven Fall ist das weitere Vorgehen mit der Stadt Bielefeld abzustimmen.

10.3.1.2 Eingriff in die Natur und Landschaft / Ausgleichsproblematik und Zuordnung

Bei der Durchführung des Bauvorhabens kommt es zu einem Eingriff in die Natur und Landschaft. Neben den geplanten Versiegelungen durch bauliche Anlagen kommt es im Geltungsbereich auch zu einem geringfügigen Biotopverlust im Nordosten der geplanten Markterweiterung von ca. 50 m² Gehölz. Planungsrechtlich sind im bestehenden B-Plan Nr. III/O 3 „Oldentruper Kreuz“ (2000) randliche Pflanzmaßnahmen mit einheimischen Gehölzen von ca. 700 m² sowie 5 kleinkronige Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Im Rahmen dieses Planverfahrens werden randliche Pflanzmaßnahmen im mindestens gleichen Umfang festgesetzt (siehe 9.5 Grünflächen / Pflanzflächen). Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist darüber hinaus kein Kompensationsbedarf abzuleiten.

10.3.1.3 Immissionsschutz

Schallimmissionen - Anlagengeräusche

Bei dem hier zu betrachtenden Planungsinhalt müssen die folgenden immissionsrelevanten Geräuschquellen berücksichtigt werden:

- Technische Anlagen, wie Kühlaggregate und Lüftungsanlagen,
- Fahrzeugverkehr der Kunden,
- Fahrzeugverkehr der Lieferanten,
- Be- und Entladung der Lieferantenfahrzeuge.

Im Zuge der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarkts sind die mit einer solchen Nutzung verbundenen Lärmauswirkungen auf die außerhalb des Sondergebietss angrenzenden, immissionsempfindlichen Wohnnutzungen zu berücksichtigen. Konkret grenzen im Norden und Westen schutzbedürftige Wohnnutzungen an. Diese sind als WA festgesetzt (siehe Kapitel 6.3). Südlich der Oldentruper Straße befinden sich – abgesehen von einem Wohnhaus – gewerbliche Nutzungen. Diese sind im Bebauungsplan Nr. III/O8 Teilplan 1 als Gewerbegebiet (GE) überplant.

Eine Lärmtechnische Untersuchung (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“, Planungsbüro Lauterbach, Hameln, August 2018) ist erfolgt.

Bezüglich der Anlagengeräusche (Beurteilung nach TA Lärm) wurde der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich umsetzbar ist, wenn bestimmte

Maßnahmen umgesetzt werden. An der Nordseite des Parkplatzes und auf dem Dach der Anlieferung sind aktive Lärmschutzmaßnahmen zu errichten. Es können auch alternative Maßnahmen zur Schallminderung vorgesehen werden (z.B. leisere Aggregate), die jedoch separat nachzuweisen sind. Für die Stellplatzanlage und die LKW-Anlieferungen sind außerdem Beschränkungen hinsichtlich der Betriebszeiten erforderlich (keine Nachtnutzungen).

Als Festsetzungen im Bebauungsplan sind zu treffen („Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB):

Innerhalb der festgesetzten **Fläche (A)** ist eine Lärmschutzwand auf dem Dach der Anlieferung als Erhöhung der umlaufenden Gebäudewände (Länge: rd. 20,5 m Höhe 1,95 m (im Süden und Westen) - 2,20 m (im Norden) über OK Dach) zu erstellen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Lärmschutzmaßnahme wird der angestrebte Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) nachts eingehalten.

Innerhalb der festgesetzten **Fläche (B)** im Norden der Stellplatzanlage (zu Pankoken Heide 49, 49a und 49b) ist die Lärmschutzwand von derzeit ca. 2,00 m auf 3,30 m zu erhöhen. Das vorhandene Flächengewicht der Wand, die Errichtung aus dichten Bauelementen und der dichte Abschluss an den Seiten und am Boden mit dem vorhandenen Schalldämmmaß sind zu erhalten.

Das schalltechnische Gutachten kommt zum Ergebnis, dass weitere Maßnahmen erforderlich sind, um den Immissionsschutz künftig an dem Standort sicherzustellen.

Diese sind

- Pkw-Bewegungen je Stunde im Beurteilungszeitraum sind auf 140 PKW/h zu begrenzen,
- maximal 6 LKW-Anlieferungen/Tag, davon zwei innerhalb der Ruhezeiten, keine Nachtanlieferungen nach dem heutigen Stand der Technik (Hinweis: Kann durch Weiterentwicklung der Lieferttechnologie eine Geräuschminderung erzielt werden, können Nachtanlieferungen ggf. zugelassen werden. Die Wirksamkeit solcher alternativer Maßnahmen ist separat im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.),
- maximal eine LKW-Anlieferung mit lärmrelevantem Kühlaggregat,
- Begrenzung der Betriebszeit der Stellplatzanlage auf 06.00 – 22.00 Uhr,
- Ausbau der Fahrgassen in Asphalt.

Gutachterlich ist die letztgenannte Maßnahme von ihrem Wirkungsgrad der Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen gleich zu setzen. Aufgrund von Erfahrungen des zuständigen Fachamts unterliegen die Einkaufswagen einem hohen Verschleiß, sodass mit diesen nicht dauerhaft eine Lärmminimierung sichergestellt werden kann. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Fachamt soll die Maßnahme „Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen“ hier nicht berücksichtigt und stattdessen darauf hingewirkt werden, dass die Fahrgassen in Asphalt ausgeführt werden.

Bei den Maßnahmen handelt es sich nicht um Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB. Somit erfolgt hierzu in dem Bebauungsplan keine Festsetzung. Zur Wahrung der in der Prognose genannten schalltechnischen Anforderungen, sind die vom Gutachter genannten Maßnahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Diese Anforderungen werden im Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen.

Schallimmissionen - Verkehrslärm

Bzgl. des Verkehrslärms ist für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) die unmittelbar südlich des Plangebietes angrenzende Oldentruper Straße zu berücksichtigen. Für das festgesetzte Sondergebiet ist der Verkehrslärm aufgrund der Ermangelung von relevanten Immissionsorten in dem Gebiet ohne Bedeutung.

Im Hinblick auf die Behandlung der Verkehrsräusche im Rahmen der Bauleitplanung (Beurteilung nach DIN 18005) ist den Berechnungsergebnissen (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“, Planungsbüro Lauterbach, Hameln, August 2018) zu entnehmen, dass es durch den Straßenverkehr zu Überschreitungen der Orientierungswerte Tag und Nacht für Allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A)) im Erdgeschoss und den Außenwohnbereichen kommt. Für Nahbereiche zur Oldentruper Straße wurden Beurteilungspegel von über 70 dB(A) und im Nahbereich der vorhandenen Bebauung noch 65 bis 70 dB(A) berechnet. Diese liegen somit deutlich über dem Orientierungswert Tag für Wohngebiete (55 dB(A)). Die Beurteilungspegel nehmen mit zunehmenden Abstand zur Straße entsprechend ab. Der Orientierungswert wird nur im Schallschatten der Gebäude unterschritten.

Nachfolgend wird die Standortwahl für eine Wohnbebauung sowie die Festsetzung der zu treffenden Schutzmaßnahmen erläutert, wobei folgende Vorgehensweise für die Planung und die Einbindung der Belange des Immissionsschutzes gewählt wurde.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in dem WA an der Oldentruper Straße bereits heute Wohnbebauung vorhanden ist.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung bedarf es für das neu festgesetzte WA einer planerischen Bewältigung des Immissionskonfliktes, da hier geänderte Baurechte bzgl. der zulässigen Art der Nutzung vorbereitet werden.

Die Stadt Bielefeld ist gehalten, im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes und des Gesundheitsschutzes zu prüfen, welche Maßnahmen zur Wahrung der Ansprüche an gesunde Wohnverhältnisse hier ggf. zu treffen sind.

Nach § 15 (1) Satz 2 BauNVO sind Bauvorhaben auch dann unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen und Störungen ausgesetzt werden.

a) Standortwahl für eine Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Die Wohnbebauung besteht hier bereits seit vielen Jahrzehnten. Im Sinne des Einhaltens der idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO wäre die vorhandene und mögliche Neubebauung weit von der Oldentruper Straße abzurücken, um die wohngebietstypischen Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts einzuhalten. Die daraus resultierenden Mindestabstände werden hier nicht eingehalten. Um diese einhalten zu können, wäre das für die WA-Festsetzung vorgesehene Gebiet von einer Bebauung freizuhalten.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist daher vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes im Innenbereich an der Oldentruper Straße mit seinen Bau- und Verkehrsflächen zu sehen.

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7)

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem

Standort getroffen worden, der bereits in der ersten und zweiten Baureihe entlang der Oldentruper Straße baulich genutzt ist.

Dabei spielen die (s.o.) aufgeführten Kriterien zur Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung an diesem Standort:

- Prinzip der Innenentwicklung (Nachverdichtung) an gewachsenem Standort,
- Vermeidung von Außenentwicklung mit dem Schutz von Natur und Landschaftsraum,
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einen ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Dabei ist zu konstatieren, dass eine Siedlungsentwicklung unter ausschließlicher Berücksichtigung der Orientierungswerte und der Grenzwerte der Verordnungen und Normen überwiegend nur in Bereichen mit erhöhten städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Aufwendungen möglich wäre.

Daher ist vor dem Hintergrund des Zieles, an dem Standort weiterhin eine Wohnnutzung zu ermöglichen, eine Entscheidung für die Festsetzung eines WA-Gebietes getroffen worden, da es gelingt, den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu entsprechen.

b) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden/festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen im Falle einer ausbleibenden bzw. nicht genügenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung des vorhandenen emittierenden Verkehrsweges (bandartiger Emissionsort) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist (Prinzip der straßenbegleitenden Bebauung).

Für den verbleibenden westlichen Bereich des Plangebietes ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden, und zwar vor dem Hintergrund

- der städtebaulichen Verträglichkeit und
- der stadtwirtschaftlichen Erheblichkeit.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Wand müssten an der Emissionsquelle angebracht werden. Aktive Maßnahmen, wie die Errichtung von Wällen oder Wänden, sind aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht abzulehnen, da hiermit das stadtgestalterische Leitbild einer straßenraumbegleitenden Bebauung aufgegeben werden und die Ortsbebauung zukünftig hinter einer Wand bzw. einem Wall verschwinden müsste.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, z. B. durch die Anordnung von Lärmschutzwänden, -wällen, sind ortsuntypisch und würden somit den Planungszielen entgegenstehen.

Aktiver Lärmschutz (Wand oder Wall) kann im vorliegenden Fall wegen der zulässigen Höhe der Bebauung (zweigeschossig), der räumlichen Enge und der städtebaulichen Idee keine Lösung sein. Bei einem zu schützenden 1. Obergeschoss müsste die Höhe der Lärmschutzmaßnahmen ca. 5 m betragen. Ein Lärmschutzwall in dieser Höhe würde einen Großteil der eigentlich zu schützenden Fläche verbrauchen und wird in der hier gegebenen Lage als städtebaulich unverträglich eingestuft. Somit lässt sich durch aktive Schallschutzmaßnahmen in der vorliegenden städtebaulichen Situation keine Reduzierung der Verkehrsgläusche erreichen.

Die Maßnahme wäre zudem auf heute bereits als privaten Wohnbaugrundstücken genutzten Flächen zu errichten. Hier steht der Platz für eine solche Maßnahme gar nicht zur Verfügung bzw. die Schutzmaßnahme müsste ohnehin durch die vorhandenen Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Daher sind hier nur passive Lärmschutzmaßnahmen geeignet, um den erforderlichen Lärmschutz für gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

c) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden/festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle ausbleibender bzw. nicht genügender aktiver Schutzmaßnahmen

Da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht oder nicht zweckmäßig umgesetzt werden können, sind für die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden. Darüber hinaus sind Nutzungen der Außenwohnbereiche auf die schallabgewandten Gebäudeseiten zu beschränken.

Die Außenwohnbereiche des Wohngrundstückes sind nur eingeschränkt nutzbar, und zwar im Schallschatten der Gebäude. Da das Grundstück bereits bebaut ist und im Rahmen des vorliegenden Gutachtens eine Neubebauung nicht eingeschätzt werden kann, ist ein angemessener Schutz der Außenwohnbereiche im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

An der schallzugewandten Seite des Hauses werden nachts im 1. Obergeschoss noch Beurteilungspegel von über 55 dB(A) erreicht. Diese liegen somit deutlich über dem Orientierungswert Nacht für Wohngebiete (40 dB(A)).

Für die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume sind deshalb passive (bauliche) Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Hierzu sind gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 in Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“, dem bei Verkehrslärm 3 dB(A) hinzuzurechnen sind, „Lärmpegelbereiche“ festzulegen. Hieraus ergeben sich Anforderungen an die Außenbauteile (hier insbesondere Außenwände, Fenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen), die bei den einzelnen Hochbauplanungen zu berücksichtigen sind.

Dabei hat eine Überprüfung möglicher passiver Schallschutzmaßnahmen für den Änderungsbereich ergeben, dass aufgrund der hier berechneten Beurteilungspegel bei Anwendung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die Lärmpegelbereiche III bis VI anzusetzen sind.

Es sind Lärmpegelbereiche ermittelt worden, auf deren Grundlage die notwendigen passiven schallschützenden Maßnahmen festgesetzt werden.

Innerhalb des Bebauungsplanes werden die Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Ausnahmen von den festgesetzten Maßnahmen auf Grundlage der Lärmpegelbereiche können zugelassen werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen durch vorgelagerte bauliche Anlagen nicht erforderlich ist, oder aufgrund konkreter Hochbauplanungen geringere Maßnahmen als festgesetzt ausreichend sind, um die schalltechnischen Anforderungen zu erfüllen (z.B. bei schallabgewandter Orientierung von Hausfassaden).

Schadstoffimmissionen

Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen durch den Betrieb der festgesetzten Stellplatzanlage sind aufgrund der weiterhin offenen Gestaltung der Stellplatzfläche nicht zu erwarten. Eine Berücksichtigung der Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen, kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung hinsichtlich des festgesetzten WA-Gebietes unterbleiben, da es mit der Bauleitplanung zu keiner messbaren Erhöhung des Verkehrsanteiles auf der Oldentruper Straße in diesem Abschnitt kommt und somit kein Konflikt erzeugt wird. Dieses gilt auch für die nunmehr beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes statt eines Mischgebietes an der Stelle. In beiden Fällen ist bereits heute eine Wohnnutzung zulässig.

10.1.3.4 Klimaschutz

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung).

Dieser Grundsatz des Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Bei den vorliegenden Planungsinhalten handelt es sich im Wesentlichen insgesamt um eine Sondernutzung (Einzelhandelsnutzung). Bauliche Standards des Erneuerbare-Energien-Gesetzes bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes sind auch hier hochbaulich zu berücksichtigen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

Infolge des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 20. Juni 2013 sind gemäß § 14 (3) BauNVO Anlagen zur Solar- oder Photovoltaiknutzung sowie Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen auch zulässig, wenn sie überwiegend oder vollständig in das öffentliche Netz einspeisen.

11 Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Kosten für Erschließungsmaßnahmen (Verkehrsflächen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes) fallen nach derzeitigem Planungsstand nicht an, da ausschließlich Festsetzungen von privater Grundstücksfläche beabsichtigt sind. Kosten für Schutz-, Vorsorge-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Errichtung der technischen Infrastruktur der Ver- und Entsorgungsmedien bzw. die Erweiterung und Ertüchtigung vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen gehen zu Lasten des Projektträgers. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Drees & Huesmann PartGmbH erarbeitet.

Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro ist abgeschlossen worden.