Anlage

B

3. Änderung „Einzelhandel Am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“

- **Allgemeine Ziele und Zwecke**

Stand: Vorentwurf; Dezember 2018

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Sennestadt

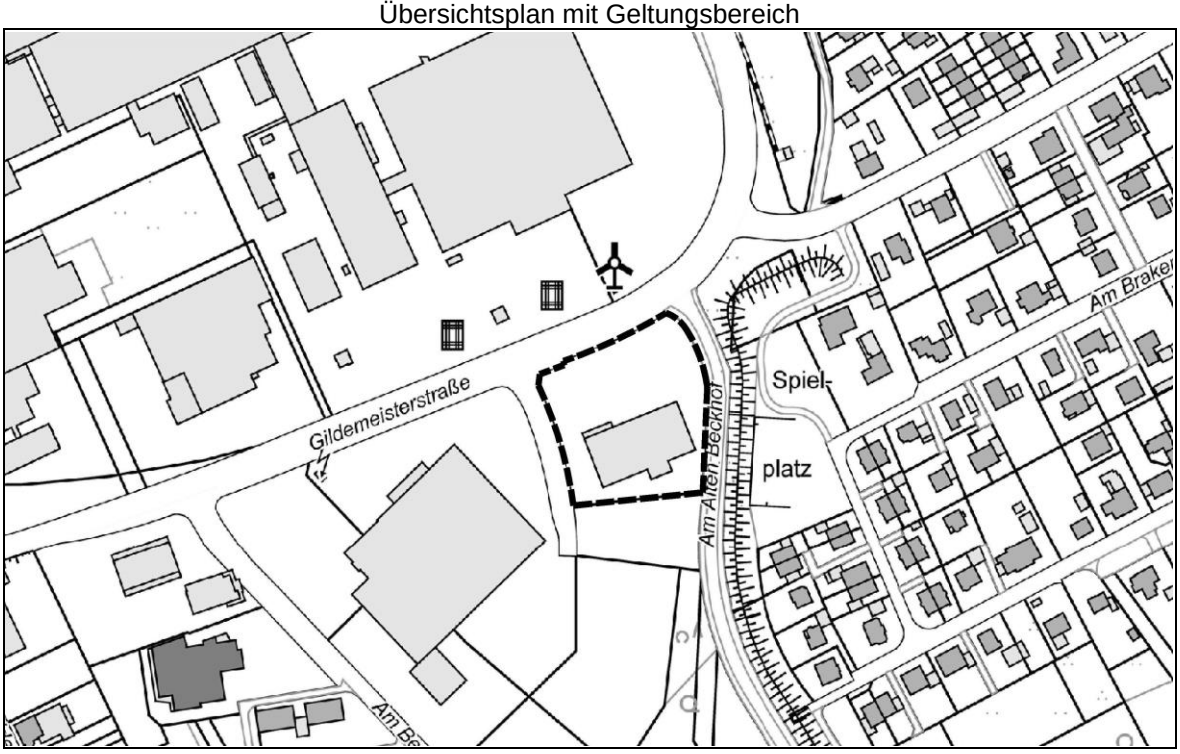
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35

„Einzelhandel Am Beckhof/Gildemeisterstraße“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
Dezember 2018

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

B: Allgemeine Ziele und Zwecke zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 35 „Einzelhandel Am Beckhof/Gildemeisterstraße“

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

4.2 Städtebauliches Konzept

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.3 Verkehr und Erschließung

5.4 Immissionsschutz

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

5.8 Denkmalschutz

5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

6.3 Artenschutz

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

6.5 Altlasten und Kampfmittel

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

7.2 Flächenbilanz

7.3 Finanzielle Auswirkungen

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

8. Vorliegende Gutachten

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) soll der Bebauungsplan Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ für das Gelände westlich der Wohnbebauung am Menkebach, nordöstlich der gewerblichen Nutzungen zwischen Gildemeisterstraße und der Straße „Am Beckhof“ und südöstlich der Gildemeisterstraße geändert werden.

Das Plangebiet umfasst das Gelände des Lebensmitteldiscounters in Bielefeld-Dalbke. Der Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Wunsch des Betreibers, die Verkaufsfläche des bestehenden Discounters zu erweitern. Im Rahmen betrieblicher Marktanpassungen soll zudem eine umfassende Modernisierung der Betriebsstätte in die Wege geleitet werden, um die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. Die geplante Erweiterung beläuft sich auf ca. 370 m² Verkaufsfläche und soll durch Abriss und Neubau erfolgen. Die gesamte Verkaufsfläche des Discountmarktes würde nach der Erweiterung ca. 1.270 m² betragen.

Das Vorhaben entspricht den Zielvorstellungen der Stadt in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung und ist aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll zu erachten. Der Vorhabenstandort an sich leistet als bestehender Betrieb bereits einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen im südlichen Bereich des Bielefelder Stadtbezirkes Sennestadt. Bei einem Wegfall der Betriebsstätte entstände für den südlichsten Siedlungsbereich des Bezirkes eine Versorgungslücke. Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche ist nach wie vor als städtebaulich verträglich zu beurteilen. Eine diesbezüglich durchgeführte Verträglichkeitsstudie konnte keine negativen städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Erweiterungsvorhabens im Sinne einer Zentrenschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen feststellen.

Da die Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Es bedarf insbesondere einer Heraufsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche und einer Anpassung der überbaubaren Bereiche.

Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs handelt und das Hervorrufen abwägungsrelevanter Umweltbelange nicht auszuschließen ist, soll die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 35 mit dem Titel „Einzelhandel Am Beckhof/Gildemeisterstraße“ im Normalverfahren erfolgen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 35 liegt im Ortsteil Dalbke des Stadtbezirks Sennestadt von Bielefeld, ca. 300 m nördlich der Grenze zwischen Bielefeld und der Stadt Schloss Holte-Stukenbrock.

Das Plangebiet wird im Osten durch die Straße „Am Alten Beckhof“, im Norden durch die Gildemeisterstraße und im Westen durch die Straße „Am Beckhof“ begrenzt. Es liegt auf dem Flurstück 3625, Flur 11 der Gemarkung Sennestadt und hat eine Gesamtfläche von ca. 0,62 ha.

Örtliche Gegebenheiten

Der bestehende Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 900 m² nimmt die südliche Hälfte des Plangebietes ein. Auf der nördlichen Hälfte des Plangebietes befindet sich die zugehörige Stellplatzanlage, in deren Zusammenhang Bäume und andere Anpflanzungen bestehen. Das Gelände des Plangebietes ist über weite Teile ebenerdig.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist größtenteils durch Gewerbenutzungen und Erschließungsanlagen geprägt. Östlich des Geltungsbereiches und der direkt daran angrenzenden Straße befindet sich ein ca. 4 m höher Lärmschutzwall mit dahinter liegender Wohn-

bebauung. Südlich des Geltungsbereiches liegen Waldflächen. Westlich des Geltungsbereiches stehen ein Druckzentrum und bauliche Anlagen der russisch-orthodoxen Kirche. Nördlich des Geltungsbereiches und der direkt angrenzenden Gildemeisterstraße befinden sich diverse weitere großflächige Gewerbebetriebe. Die Bebauungsformen sind entsprechend der gewerblichen Prägung sehr heterogen.

Weitere Einzelheiten sind dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen.

Quelle: Stadt Bielefeld 2018: Online-Kartendienst – Luftbilder 2017. Eigene Überarbeitung.

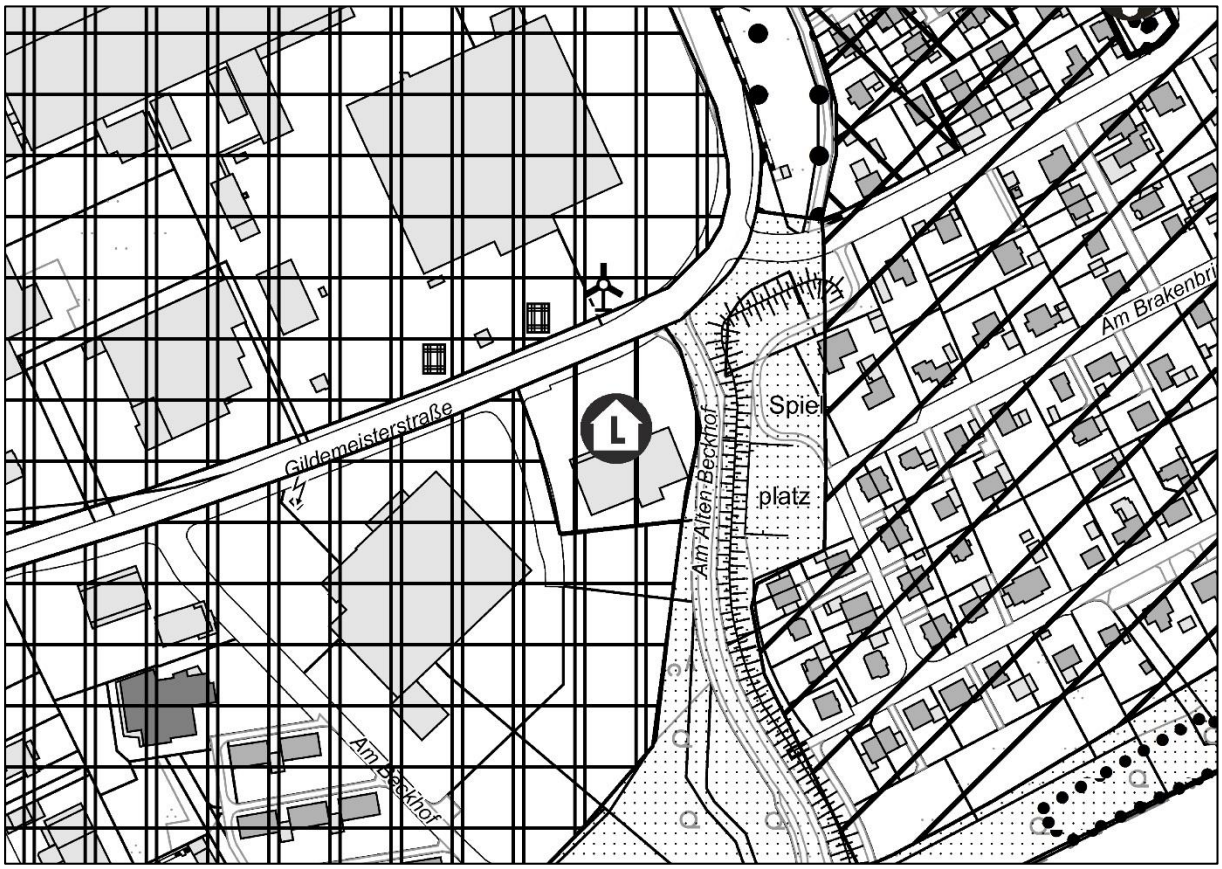
3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 35 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die geplante Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel ist, als Fläche für Versorgungsinfrastruktur, zielkonform mit den regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der Geltungsbereich der 3. Änderung als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Eine Änderung des FNP und ein damit einhergehendes landesplanerisches Genehmigungsverfahren gemäß § 34 LPlG NRW ist somit nicht notwendig. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 35 ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelbar. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der vorliegenden Planung in dieser Hinsicht nicht beeinträchtigt.



Quelle: Stadt Bielefeld 2018: Online-Kartendienst – Auszug FNP.

Bebauungspläne

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ ist für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb“ mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 900 m² festgesetzt. Das zulässige Kernsortiment beschränkt sich auf die Warengruppen Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Haushaltswaren, Schnittblumen und Tierwaren und umfasst damit nahversorgungsrelevante Sortimente. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sind eine Gebäudehöhe von 10 Metern bei maximal 2 Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Es ist eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bzw. -breiten von mehr als 50 m zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen und weiteren Inhalte orientieren sich am ursprünglichen Einzelhandelsvorhaben.

Weiterhin enthält der momentan rechtsverbindliche Bebauungsplan im Plangebiet Festsetzungen zur Grünordnung (u.a. Pflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen), zum Lärmschutz (Schall-Leistungspegel), zu den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt (nördliche und östliche Grenze von Flurstück 3625) und zur Baugestaltung (Werbeanlagen, Einfriedungen, Dachausbildung).

Südlich und westlich des Plangebietes sind im Bebauungsplan Nr. I/St 35 öffentliche Verkehrsflächen und Gewerbegebiete festgesetzt. Die Flächen östlich des Plangebietes sind durch den Bebauungsplan Nr. I/St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ überplant und als Verkehrsfläche, Fläche für Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwall) und dahinter liegende allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Quelle: Stadt Bielefeld 2018: Online-Kartendienst – BPlan Nr. I/St 35. Eigene Überarbeitung.

Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Einzelhandelskonzept

Für die Planung sind aufgrund ihrer Zielsetzung die Ziele der Stadt in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung von Relevanz. Diese Ziele sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) der Stadt Bielefeld[1] verankert.

Das EHK bildet als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels. Es enthält sowohl Hierarchieebenen für die zentralen Versorgungsbereiche als auch spezifische Zielvorstellungen für die weiteren Standortlagen. Im EHK Bielefeld sind die folgenden gesamtstädtischen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung definiert:

- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Bielefeld
- Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes in Bielefeld
- Sicherung und Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur

[1] Junker und Kruse/ Acocella: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Bielefeld. Dortmund, September 2009.

- Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe
- Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel
- Sicherung eine „nachhaltigen“ Stadtentwicklung, das heißt einer langfristig angelegten Entwicklung des Einzelhandels

Neben den spezifischen Zielen und Grundsätzen enthält das EHK auch Empfehlungen für die Sicherung der Grund- und Nahversorgungsstruktur. Diese beinhalten unter anderem:

- Identifizierung und Beseitigung lokaler Versorgungslücken
- Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung

Der konzeptionelle Aufbau des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld hat sich bewährt. Da sich jedoch seit der Aufstellung des EHK 2009 sowohl die einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen als auch die rechtlichen Prämissen geändert haben, ist eine Fortschreibung des EHK in Arbeit[2]. Im Rahmen der Fortschreibung wird das EHK aktuell überprüft und aktualisiert. Dabei stehen folgende Fragestellungen im Vordergrund der Betrachtungen:

- Überprüfung Zentrenstruktur/ Abgrenzung einzelner zentraler Versorgungsbereiche
- Berücksichtigung übergeordneter Regelungen (insbesondere LEP NRW 2017)
- Überprüfung der Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels
- Bewertung gesamtstädtischer Marktentwicklungen
- Überprüfung der Einordnung von Bereichen mit Einzelhandelsentwicklungen

Das der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 zugrunde liegende Vorhaben wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsstudie (siehe auch Kapitel 5.1) u.a. hinsichtlich seiner Konformität mit dem EHK der Stadt Bielefeld und der Fortschreibung des EHK im Entwurf untersucht. Die Verträglichkeitsstudie hatte zum Ergebnis, dass das Vorhaben den oben genannten Zielvorstellungen der Stadt in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung entspricht.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Das Ziel der Planung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung und Modernisierung des ansässigen Lebensmitteldiscounters zu schaffen. Es ist seitens des Betreibers geplant, den Discountmarkt auf das aktuelle Filialkonzept umzustellen und auf eine zeitgemäße Dimensionierung zu erweitern, damit die Betriebsstätte den aktuellen Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entspricht. Vorgesehen ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 900 m² auf ca. 1.270 m². Die Anpassungen dienen dem Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit der Betriebsstätte und sollen durch vollständigen Neubau erfolgen. Das Vorhaben lässt sich somit als nachhaltige Sicherung eines etablierten Nahversorgungsbetriebes charakterisieren.

Die angestrebte Erweiterung und Modernisierung steht den Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ entgegen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist deshalb die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Es bedarf insbesondere einer Heraufsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche und einer Änderung der überbaubaren Bereiche.

[2] Junker und Kruse: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Bielefeld – Fortschreibung im Entwurf. Dortmund, März 2018.

4.2 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption des Vorhabens unterscheidet sich nicht wesentlich vom bestehenden Discountmarkt. Das Hauptgebäude ist, wie im Bestand, auf der südlichen Hälfte des Flurstücks 3625 vorgesehen. Gemäß Vorhabenplanung ist die ebenerdige Stellplatzanlage nach wie vor dem Baukörper vorgelagert, die Stellplätze sind dabei in umfahrbaren Reihen angeordnet. Die Warenanlieferung soll weiterhin an der südlichen Seite des Baukörpers erfolgen.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Ausgangslage für die Anpassungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets ist die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.270 m². Dabei ist festzuhalten, dass in Lebensmitteldiscountern des Betreibers unabhängig von der Filialgröße in allen Märkten grundsätzlich dasselbe Angebot vorgehalten wird. Dementsprechend liegt der Schwerpunkt der angebotenen Waren des geplanten Discountmarktes nach wie vor im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Inzwischen nehmen jedoch die Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch/Wurstwaren) im Sortimentsangebot der Discounter eine wesentlich größere Bedeutung ein, als in früheren Filialkonzepten. Auch im Bereich der Tiefkühlartikel und im Drogeriewarenangebot wurden Sortimentsabrundungen vorgenommen, die sich auf den Verkaufsflächenbedarf auswirken. Das übrige Sortiment soll aus wöchentlich wechselnden Aktionswaren im Bereich der Nonfood-Sortimente bestehen. Letztere umfassen regelmäßig sämtliche Warengruppen des Einzelhandels. Die geplante Erweiterungsmaßnahme zielt insgesamt nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebotes ab, sondern soll die Voraussetzungen für eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes, eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe schaffen.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsstudie[3] wurde umfassend analysiert, ob das geplante Erweiterungsvorhaben mit den genannten Spezifikationen städtebaulich verträglich ist.

Die Verträglichkeitsstudie prognostiziert diverse absatzwirtschaftliche Umlenkungswirkungen durch das geplante Vorhaben. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen beziehen sich in erster Linie auf die größeren Lebensmittelmärkte im Umfeld der angrenzenden Siedlungsquartiere. Dies betrifft insbesondere die nächstgelegenen Discountmärkte Netto und Penny in Schloss Holte, die Anbieter in Bielefeld Sennestadt sowie den Aldi am Ergänzungsstandort „City am Rathaus“ in Schloss Holte-Stukenbrock.

Für die Einschätzung der Verträglichkeit ist es von Relevanz, inwieweit sich aus den prognostizierten absatzwirtschaftlichen Umlenkungswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ableiten lassen, die eine Funktionsstörung der zentralen Versorgungsstrukturen und damit eine Zentrenschädlichkeit zur Folge hätten. Diesbezüglich hat die Verträglichkeitsstudie zum Ergebnis, dass die schützenswerten Bereiche sowie sonstigen Lagen durch das Erweiterungsvorhaben nicht negativ betroffen sind. Die durch das Erweiterungsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen stellen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage. Auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum wird voraussichtlich nicht eingeschränkt. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können gemäß der Verträglichkeitsstudie ausgeschlossen werden.

---

[3] BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscountmarktes, Am Beckhof in Bielefeld. Köln/ Hamburg, September 2018.

Bezüglich der Konformität mit dem EHK liegt mit dem Erweiterungsvorhaben ein atypischer Fall vor. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können im begründeten Einzelfall auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein. Voraussetzung hierfür ist gemäß EHK, dass der Einzelhandelsbetrieb aufgrund betrieblicher Besonderheiten oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu der Art Betrieb gehört, die von der Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden. Dies kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn der Einzugsbereich des Betriebes im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereiches des Betriebes zentrale Versorgungsbereiche an anderen Standorten nicht vorgesehen sind. Die Verträglichkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass das Erweiterungsvorhaben der im EHK genannten Definition einer atypischen Fallgestaltung entspricht. Gründe dafür sind die hohe Nahversorgungsrelevanz des Standortes im wohnortnahen Versorgungsnetz der Bielefeld, die fehlenden Überschneidungen mit den (Nah-)Versorgungsradien benachbarter Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen und die Nichtexistenz negativer städtebaulicher Auswirkungen. Damit entspricht das Erweiterungsvorhaben den im EHK der Stadt Bielefeld definierten Zielvorstellungen und Grundsätzen. Die Konformität mit dem EHK wird dadurch unterstrichen, dass der Standort des Erweiterungsvorhabens im EHK bereits als solitärer Nahversorgungsstandort klassifiziert ist. Diese Zielsetzung wird auch im aktuellen Entwurf der Fortschreibung des EHK (Stand 2018) weiterverfolgt – dort ist der Planstandort als „Grundversorgungsstandort nicht integrierte Lage“ gekennzeichnet. Ihm kommt damit auch zukünftig, ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten in integrierter Lage, eine besondere Bedeutung für die ergänzende Grundversorgung der Bielefelder Bevölkerung zu.

Bezüglich der Vereinbarkeit der für die Umsetzung des Erweiterungsvorhabens zu treffenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit den Vorgaben der Landesplanung sind die folgenden Ziele des Landesentwicklungsplanes NRW von Relevanz:

- Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB)
- Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
- Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot

Hinsichtlich Ziel 6.5-1 besteht Zielkonformität (siehe auch Kapitel 3). Da der Planstandort sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet, ist im Hinblick auf Ziel 6.5-2 zu prüfen, ob die sogenannte Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel anzuwenden ist. Gemäß der Verträglichkeitsstudie ist dies der Fall. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 dient der Sicherung der Nahversorgung im südlichen Randbereich des Bielefelder Stadtgebietes und ist somit durch die Ausnahmeregelung konform mit Ziel 6.5-2. Ziel 6.5-3 soll der wesentlichen Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und Gefährdung der städtebaulich schutzwürdigen zentralen Versorgungsbereiche durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten entgegenwirken. Die Verträglichkeitsstudie leitet von den Untersuchungen der Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens ab, dass auch bezüglich Ziel 6.5-3 Konformität besteht.

In der Summe hat die Verträglichkeitsstudie zum Ergebnis, dass das geplante Erweiterungsvorhaben städtebaulich verträglich ist und in bedeutender Weise zur Sicherung der Nahversorgung für die südlichsten Wohnquartiere des Bielefelder Stadtbezirkes Sennestadt beiträgt. Darüber hinaus entspricht es den im EHK der Stadt Bielefeld genannten Zielen und den Vorgaben der Landesplanung.

Um das Vorhaben in der Form zu ermöglichen, die in der Verträglichkeitsstudie als städtebaulich verträglich bewertet wurde, wird im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 35 ein Sonstiges Sondergebiet gemäß 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Weiterhin werden die zulässigen Sortimente inklusive der damit verbundenen Verkaufsfläche wie folgt beschränkt:

- Maximal zulässige Verkaufsfläche: 1.270 m², davon:

- mindestens 90 % nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

- maximal 10 % Non Food Sortimente (hauptsächlich wöchentlich wechselnde Aktionswaren) z.B.: Bekleidung/ Textilien, Schuhe/ Lederwaren, Papier/ Schreibwaren/ Bücher, Haushaltswaren, Spielwaren und Sportartikel, Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik, Heimwerker-/ und Gartenbedarf

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Gebäudehöhe sowie Zahl der Vollgeschosse fixiert.

Als maximale Gebäudehöhe werden in Anlehnung an das geplante Erweiterungsvorhaben für das Plangebiet 137 m über Normalhöhennull festgesetzt. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 8 m über der Geländeoberfläche. Die GRZ wird auf 0,8 und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf 1 beschränkt. Davon ausgehend wird die GFZ auf 0,8 beschränkt.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird einerseits sichergestellt, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt und andererseits eine effiziente Ausnutzung des Grundstücks entsprechend den Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO und den Anforderungen des Vorhabens ermöglicht.

Um die Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der in Abweichung von der offenen Bauweise Gebäudelängen bzw. -breiten von mehr als 50,0 m zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, deren Verlauf sich im Sinne einer Baukörperausweisung an dem geplanten Vorhaben orientiert.

5.3. Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gildemeisterstraße als Haupterschließungsstraße des Gewerbegebietes „Am Beckhof“. Über die Gildemeisterstraße und ihre Verlängerung durch die Morsestraße ist das Plangebiet an das nördlicher gelegene Bielefelder Stadtgebiet angebunden. Darüber hinaus besteht Anschluss an den Siedlungsbereich „Am Heideblümchen“ und die Wohnquartiere von Sende (Schloss Holte-Stukenbrock). Die Ein- und Ausfahrten zum geplanten Discountmarkt sowie der Anlieferverkehr sollen sich gemäß Planungskonzept an der westlich des Plangebietes liegenden Straße „Am Beckhof“ befinden. Dies wird planungsrechtlich durch die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsbereiches für die Stellplatzanlage und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt an der nördlichen und östlichen Kante des Plangebietes verankert. Die Festsetzung einer inneren Erschließung ist nicht erforderlich, da die Erschließung des Plangebietes durch die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert ist.

Ruhender Verkehr

Gemäß Vorhabenplanung ist auf der nördlichen Teilhälfte des Plangebietes eine ebenerdige Stellplatzanlage vorgesehen. Innerhalb dieser Stellplatzanlage sind ca. 80 in umfahrbaren Reihen angeordnete Stellplätze geplant. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Anlage sowohl optimal befahrbar als auch in quantitativer Hinsicht (Anzahl der Stellplätze) großzügig bemessen ist. In Verbindung mit der Ausgestaltung der äußeren Erschließung lässt sich der Standort als autokundenorientiert bewerten.

Im Rahmen der 3. Änderung werden die Stellplätze planungsrechtlich dadurch gesichert, dass Stellplätze innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Der Stellplatznachweis wird im Zuge der Ausführungsplanung erfolgen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Haltestelle „Morsestraße“ gegeben, wo Zugang zu den Buslinien 39, 46, 47, 237 und 238 besteht.

Fußgänger

Der Standort besitzt über die Autokundenorientierung hinaus grundsätzlich eine gute fußläufige bzw. wohnortnahe Anbindung an die angrenzenden Wohngebiete. Der Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit (Radius ~ 700m) umfasst die östlich an den Standort angrenzenden Wohnquartiere zwischen Mörsestraße und Paderborner Straße (Stadtteil Dalbke) als auch das auf der westlichen Seite des Gewerbegebietes „Am Beckhof“ liegende Wohnquartier „Am Heideblümchen“.

Insgesamt wird den Belangen des Verkehrs ausreichend Rechnung getragen. Der Standort kann durch die gute Anbindung seine Funktion im Rahmen der ergänzenden Grundversorgung erfüllen.

5.4. Immissionsschutz

Die Festsetzungen begründen nicht die Zulässigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen.

Insgesamt ist das Plangebiet und die nähere Umgebung durch verschiedene Lärmquellen (u.a. Gildemeisterstraße, Autobahn A33) vorbelastet.

Durch die Ausweitung der zulässigen Verkaufsfläche erhöhen sich die potenziellen Lärmemissionen, die durch den Kunden- und Anlieferverkehr induziert werden. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, inwieweit die östlich des Plangebietes liegenden Wohnnutzungen von potenziell steigenden Lärmbelastungen durch die geänderten Festsetzungen betroffen sind. Das Ergebnis der Prüfung wird bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

Zu beachten ist hierbei der vorhandene Lärmschutzwall, der das Plangebiet und die östlich davon verlaufende Straße „Am Beckhof“ von der östlich angrenzenden Wohnnutzung abgrenzt und als aktiver Lärmschutz dient.

5.5. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Durch die Planung wird kein zusätzlicher Bedarf an sozialer oder kultureller Infrastruktur ausgelöst.

5.6. Freizeit, Erholung und Sport

Die Belange von Freizeit, Erholung und Sport sind durch die Planung nicht betroffen.

5.7. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

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

Die Entwässerung des Plangebietes wird im Trennsystem erfolgen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über den angrenzenden Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Beckhof“ abgeleitet und der Gemeinschaftskläranlage Verl-Sende zugeführt werden.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Die im Plangebiet bestehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse lassen keine Versickerung des Niederschlagswassers zu. Diese Erkenntnis brachte ein hydrogeologisches Gutachten (Schmidt und Partner, März 2004), das während des Aufstellungsverfahrens des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ durchgeführt wurde. Davon ausgehend soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser analog zu den damals im Gutachten ausgesprochenen Empfehlungen in den angrenzenden Regenwasserkanal eingeleitet werden.

5.8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Um den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege Rechnung zu tragen, beinhaltet der Bebauungsplan allerdings einen Hinweis, dass, wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Bielefeld) anzuzeigen ist. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5.9. Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist aufgrund der gewerblichen Prägung sehr heterogen. Aus diesem Grund werden im Bereich der Baugestaltung lediglich Festsetzungen zur Dachausbildung, zu den Einfriedungen und zu den zulässigen Werbeanlagen getroffen. Dadurch wird eine unbegründete Überregelung und Einschränkung der Gestaltungsfreiheit des Bauherren vermieden. Gleichzeitig wird jedoch ein Mindestmaß an Homogenität in Bezug auf das Quartier gewahrt.

Durch die Umsetzung des Erweiterungsvorhabens ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgt eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wird und zum Entwurfsbeschluss vorliegt.
Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden dabei im Bebauungsplanverfahren ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszu-

gleichen. Der Kompensationsbedarf für die Planung wird im weiteren Verfahren im Zuge der Umweltprüfung (siehe Kapitel 6.1) ermittelt.

Als landschaftspflegerische Maßnahme wird festgesetzt, dass je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum im räumlichen Zusammenhang mit der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen ist. Diese Festsetzung soll auch dazu dienen, eine adäquate Verschattung im Bereich der versiegelten Flächen zu sichern.

6.3 Artenschutz

Für das Plangebiet wird eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt, die untersuchen soll, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet werden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Im Rahmen der Artenschutzprüfung erfolgt außerdem eine Ortsbegehung der Plangebietsfläche sowie dessen Umfeldes. Zu tätigende Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Ergebnis der Artenschutzprüfung wird bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Da es sich bei dem Plangebiet um bereits baulich genutzte Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad handelt und auch bauplanungsrechtlich keine erhöhte Nutzungsintensität zugelassen wird, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weder Wasserschutz- noch Überschwemmungsgebiete. Das Gebiet ist nicht hochwassergefährdet. Das nächste Gewässer, der Menkebach, liegt ca. 200 Meter südlich des Geltungsbereiches. Insgesamt sind die Belange des Gewässerschutzes durch die Planung nicht betroffen.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tätigung von Bodeneingriffen fachlich empfohlen.
Darüber hinaus gilt, dass die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen sind, wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Altlasten sind bislang im Plangebiet nicht bekannt.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Laut Stadtklimaanalyse Bielefeld liegt der nördliche Teil des Plangebietes in einer mäßig klimaempfindlichen Zone. Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch das Erweiterungsvorhaben nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung (siehe Kapitel 6.2) wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Der Neubau und die damit einhergehende Modernisierung des Discountmarktes führen außerdem dazu, dass aktuelle Energiestandards gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) eingehalten werden.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Energieeffizienz wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Einzelhandel Am Beckhof/Gildemeisterstraße“ Rechnung getragen.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Besondere bodenordnerische Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7.2 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	6.222 m²
Sonstiges Sondergebiet	6.222 m²

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten verbunden sind, vollständig zu tragen. Die Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wird abgeschlossen.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Durch die 3. Änderung sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ innerhalb des Änderungsbereiches ersetzt werden.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, bei der das Hervorrufen abwägungsrelevanter Umweltbelange nicht auszuschließen ist. In Anlehnung an die Rechtsprechung in Bezug auf vergleichbare Planungen (u.a. OVG NRW 2014, 7 D 57/12.NE) soll die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 35 im Normalverfahren erfolgen.

8. Vorliegende Gutachten

- Verträglichkeitsstudie Einzelhandel (BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscountmarktes, Am Beckhof in Bielefeld. Köln/ Hamburg, September 2018.)

Bielefeld, im Dezember 2018
In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24 - 26
33609 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 52155735550
Mail: info@hempel-tacke.de