

Anlage

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“

- **Allgemeine Ziele und Zwecke**

Stand: Vorentwurf; Februar 2020

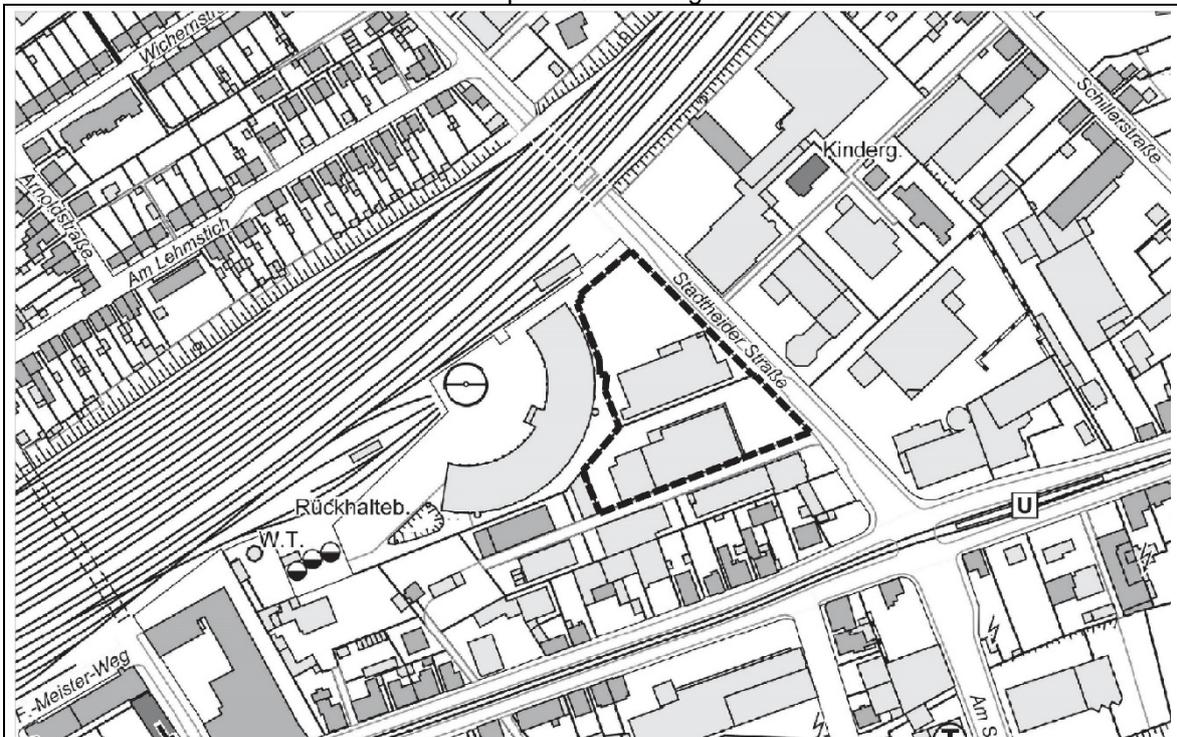
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01

„Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorentwurf
Februar 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

**B1: Allgemeine Ziele und Zwecke zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes
Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“**

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 Städtebaulicher Vorentwurf / 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 und Zahl der Wohneinheiten
 - 7.3 Finanzielle Auswirkungen
 - 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
 - 7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

1. Allgemeines

Gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) soll der Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ für das Gelände östlich des Veranstaltungsortes Lokschuppen, südöstlich der Bahntrasse und westlich der Stadtheider Straße aufgestellt werden.

Die geplante Verlegung und Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandels wird zum Anlass genommen, die Zulässigkeit des Einzelhandels am Standort qualifiziert zu steuern und die Vorgaben entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Bielefelder Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes anzupassen. Gegenwärtig bestehen am Standort durch den vorhandenen Lebensmitteleinzelhandel sowie der erteilten Baugenehmigung für einen Sonderposten- / Aktionsverkauf auf dem durch das Unternehmen erworbenen Nachbargrundstück eines ehemaligen Autohauses Baurechte für insgesamt ca. 1.740 m² Verkaufsfläche. Nunmehr beabsichtigt das Einzelhandelsunternehmen aus betriebswirtschaftlichen Gründen, den bestehenden Lebensmittelmarkt sowie Teile der Gebäude des ehemaligen Autohauses abzureißen. Anschließend soll auf dem südlich angrenzenden Grundstück ein Gebäude zur Einzelhandelsnutzung neu errichtet werden. Das Vorhaben begründet sich insbesondere in gestiegenen Ansprüchen an eine attraktive Warenpräsentation und großzügigere Gangbreiten zur Vereinfachung von logistischen Betriebsabläufen des Einzelhandelsbetriebes. Das Grundstück des derzeitigen Lebensmitteleinzelhandels kann künftig als Erweiterung des Parkplatzes für Kunden und Besucher des Einzelhandels sowie des Lokschuppens genutzt werden. Die im südwestlichen Bereich des Plangebietes angrenzende gewerbliche Nutzung soll langfristig gesichert werden und Erweiterungsmöglichkeiten in Form von einem zweiten zulässigen Vollgeschoss erhalten.

Das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Fortschreibung 2019, definiert den gefragten Bereich Eckendorfer Str. / Herforder Str. als Standortbereich, in dem Einzelhandel in unterschiedlicher Form gesteuert werden soll. Dabei sind Umstrukturierungen unter besonderer Berücksichtigung des Zentrumschutzes und des Ausschlusses negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Bielefelder Versorgungsstruktur im Einzelfall möglich. Vor diesem Hintergrund soll bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche des ansässigen Lebensmitteleinzelhandels vorgenommen werden. Demgemäß wird ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1380 m² zugelassen. Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Rand- und Nebensortimente im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig. In der Summe reduziert sich durch die planungsrechtliche Steuerung die insgesamt zulässige Verkaufsfläche gegenüber dem genehmigten Bestand um ca. 360 m².

Des Weiteren wird die planungsrechtliche Steuerung dazu genutzt, das angrenzende Baudenkmal „Ringlokschuppen“ optisch zum öffentlichen Straßenraum freizulegen und dauerhaft von einer Bebauung freizuhalten. In der Folge werden auch die Höhen der im Plangebiet befindlichen Gebäude reguliert.

Das Gebiet liegt heute innerhalb des Untersuchungsraumes des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (INSEK) „Stadtumbaugebiet Nördlicher Innenstadtrand“ Bielefeld aus dem Jahr 2010. Als relevantes Entwicklungsziel für den hier maßgebenden Bereich ist eine Organisation von verträglichen Nachbarschaften (Neustrukturierungen und Gewerbeflächenmanagement) formuliert.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ wurde eine Verträglichkeitsanalyse¹ zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens erstellt. Hierbei wurden städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel innerhalb des prospektiven Einzugsgebietes unter Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung ermittelt und bewertet. Das Ergebnis konnte keine negativen städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens im Sinne einer Zentrenschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen feststellen.

Zur Umsetzung der genannten Planungsziele ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ erforderlich.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn

- innerhalb des Geltungsbereiches wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt,
- im Plangebiet sollen keine Vorhaben zugelassen werden, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten,
- es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle daher abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Nach dem UVPG, Anlage 1, Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6.2 ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² eine Vorprüfung erforderlich, um zu ermitteln, ob erhebliche Umweltauswirkungen (siehe Kapitel 6.1) zu erwarten sind.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Lage des Plangebietes:

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ liegt im nördlichen Bereich des Stadtbezirkes Bielefeld Mitte, ca. 200 m nordwestlich der Kreuzung Stadtheider Straße / Am Stadtholz und Herforder Straße.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Einfahrt zum Veranstaltungsort Lokschuppen sowie der Bahngleise,
- im Osten durch die Stadtheider Straße,
- im Süden durch die Stadtheider Straße sowie angrenzende gewerblich genutzte Hallen,
- im Westen durch das Gebäude des Lokschuppens.

¹ BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuaufstellung und Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmartens am Standort Stadtheider Straße in Bielefeld, Köln, Januar 2020

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 693, 927, 928 und 1006, Flur 78 der Gemarkung Bielefeld mit einer Gesamtgröße von ca. 1,0 ha.

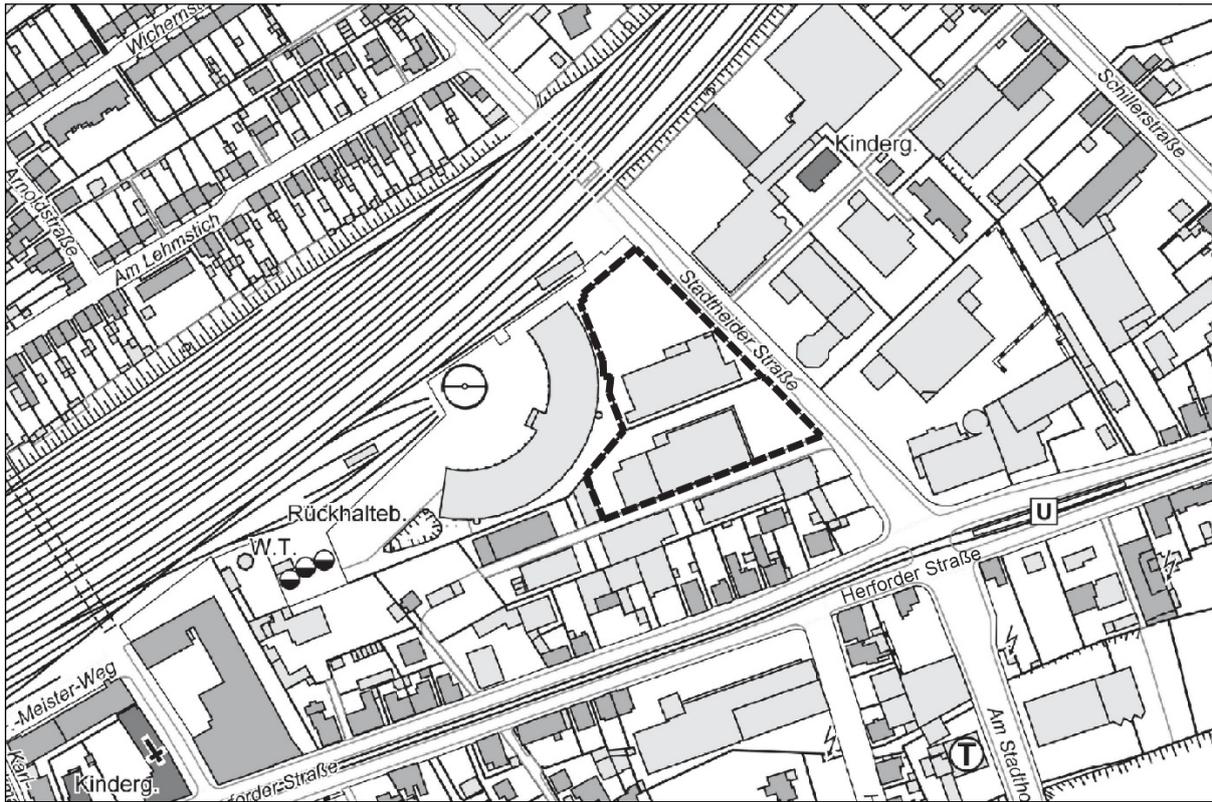


Abbildung 1: Übersichtsplan (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | Grenze des Geltungsbereiches), o. M.

Örtliche Gegebenheiten:

Das Plangebiet ist überwiegend durch den bestehenden Lebensmitteldiscounter und die dazugehörigen Stellplatzflächen geprägt. Südlich davon befinden sich mehrere gewerblich genutzte Hallen, die u.a. durch eine Kfz-Werkstatt und einen ehemaligen Autohausbetreiber (Leerstand) genutzt werden bzw. wurden. Die versiegelte Fläche im Südosten des Plangebietes wird durch das Autohaus für zu verkaufende PKW genutzt.

Das nähere Standortumfeld ist vorrangig durch heterogene Nutzungen geprägt. Dazu gehören unterschiedliche Gewerbebetriebe wie Autohäuser, Kfz-Werkstätten, eine Autovermietung sowie Büronutzungen, Freizeiteinrichtungen und eine Veranstaltungsstätte (Lokschuppen). Das weitere Umfeld ist hauptsächlich durch gewerblich geprägte Nutzungen beidseitig entlang der Herforder Straße gekennzeichnet.

Nördlich des Plangebietes verläuft eine Bahntrasse, welche eine städtebauliche Zäsur zu den Wohngebieten im Bereich Am Lehmstich / Wichernstraße darstellt. Aufgrund mehrerer Quermöglichkeiten stellt die Bahntrasse jedoch keine Barriere dar. Auch die nördlich gelegenen Wohngebiete an der Steubenstraße, Teichsheide und Wichernstraße sind fußläufig an das Plangebiet angeschlossen.

Insgesamt weist das Plangebiet keine topographischen Unterschiede im Nord-Süd oder Ost-West-Verlauf auf.

Weitere Einzelheiten sind dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen.



Abbildung 2: Luftbild (Quelle: <http://www.bielefeld01.de/geodaten2/> | Grenze des Geltungsbereiches), o. M.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan:

Ein Sondergebiet für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO darf nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen festgesetzt werden.

Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Hiervon kann aufgrund des bereits vorhandenen Standortes gem. Ziel 6.5-7 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen² abgewichen werden, nähere Erläuterungen folgen dazu in Kapitel 3 (Einzelhandels- und Zentrenkonzept).

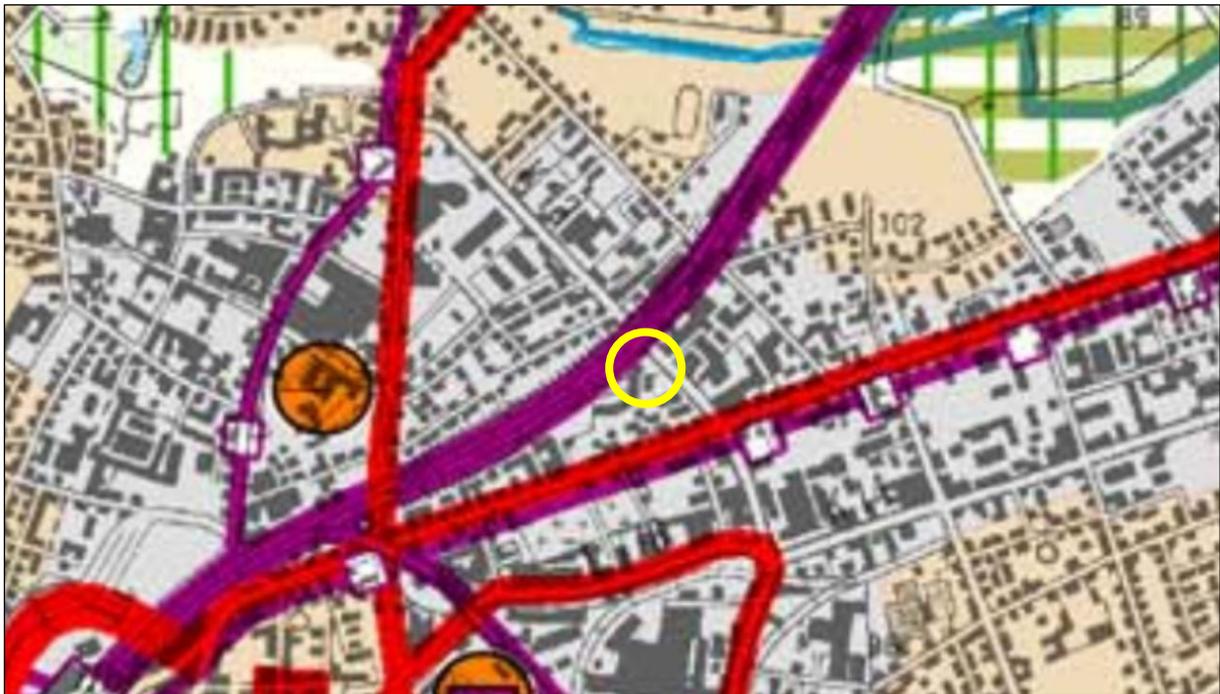


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan | eigene Überarbeitung o. M.

Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dar. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ sollen künftig teils als Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO und teils als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Ein Bebauungsplan, der von der Darstellung abweicht, kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert bzw. ergänzt ist. Von dieser Möglichkeit soll bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht werden.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Bereich des geplanten Sondergebiets des neuen Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst und die Flächen des Plangebietes zukünftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt.

² Landesentwicklungsplan NRW 2016 unter: <https://www.wirtschaft.nrw/landesplanung>; LEP NRW-Fassung vor der Änderung des LEP NRW, zuletzt aufgerufen am: 07.02.2020

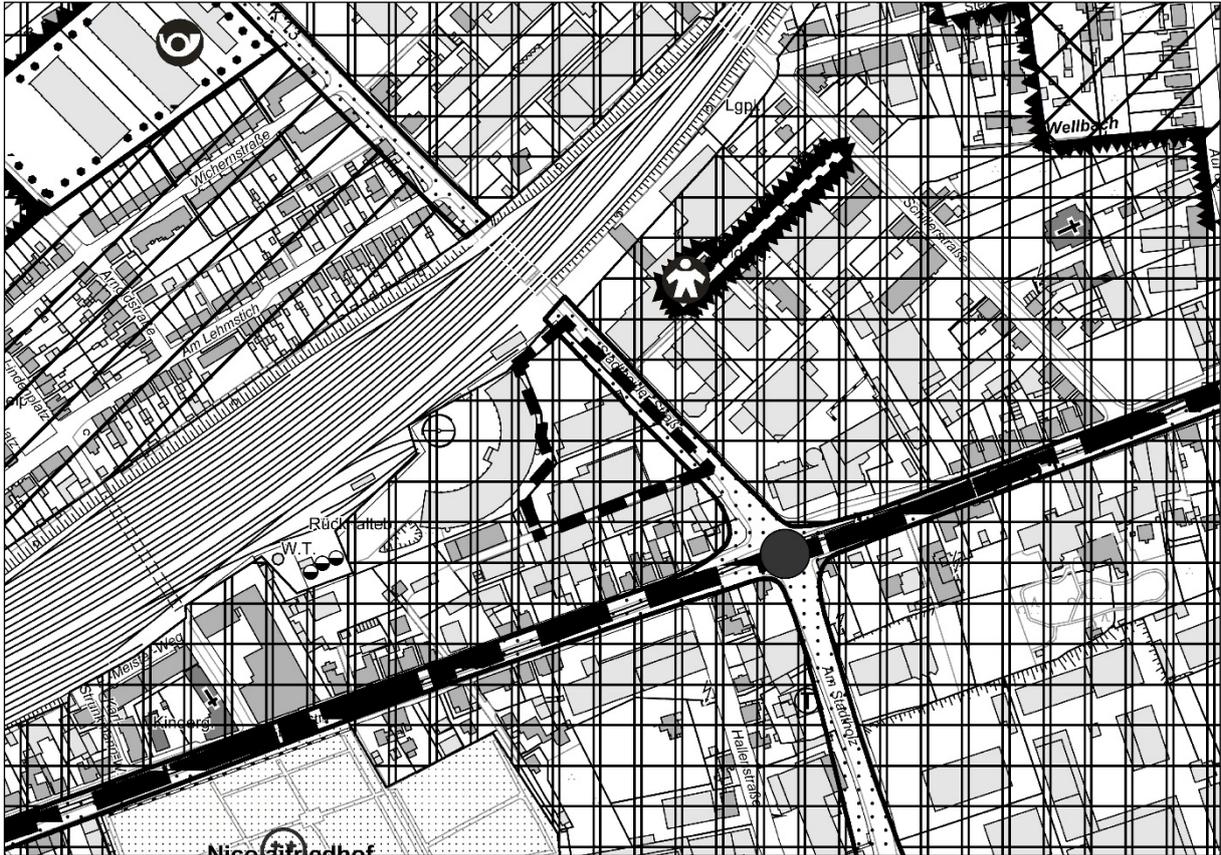


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (sw) | Grenze des Geltungsbereiches, o. M.

Landschaftsplan:

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht in einem rechtsverbindlichen Landschaftsplan.

Bebauungspläne:

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt teilweise innerhalb des seit 2003 rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/85.00 „Ringlokschuppen“ sowie teilweise innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/26.00.

Für den hier maßgebenden Teilbereich A des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.00 sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Einzelhandelsbetrieb (Lebensmitteleinzelhandel) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 725m² und einer maximalen Geschossfläche von 1.450m²,
- ein Bäckereifachshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 40m²,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Dabei darf die Dachneigung mindestens 18° und höchstens 22° betragen.

Der Bebauungsplan Nr. III/3/26.00 setzt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Gewerbe- und Industriegebiet fest und steuert dabei den Einzelhandel nicht. Zudem gilt der Bereich als Vorbehaltsfläche der Bundesbahn.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist somit eine Überplanung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. III/3/85.00 und Nr. III/3/26.00 notwendig.

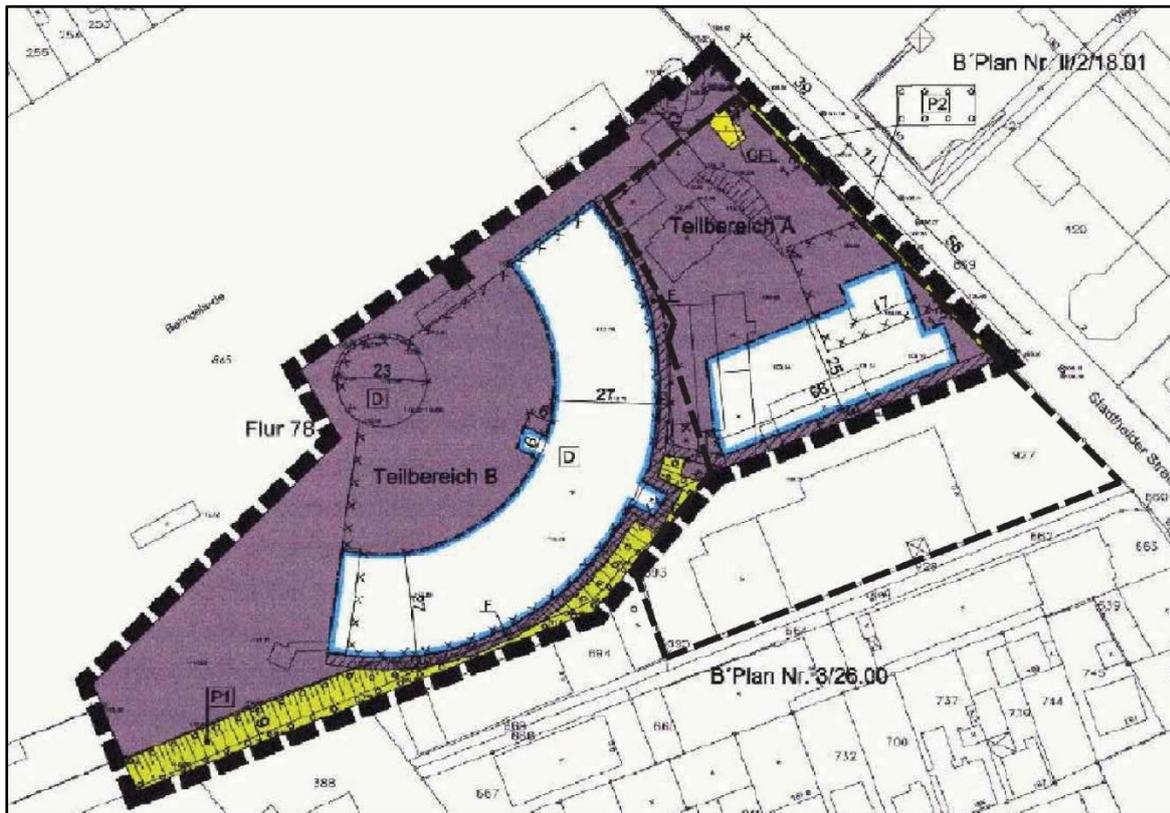


Abbildung 5: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/85.00 „Ringlokschuppen“ (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | Grenze des Geltungsbereiches), o. M.

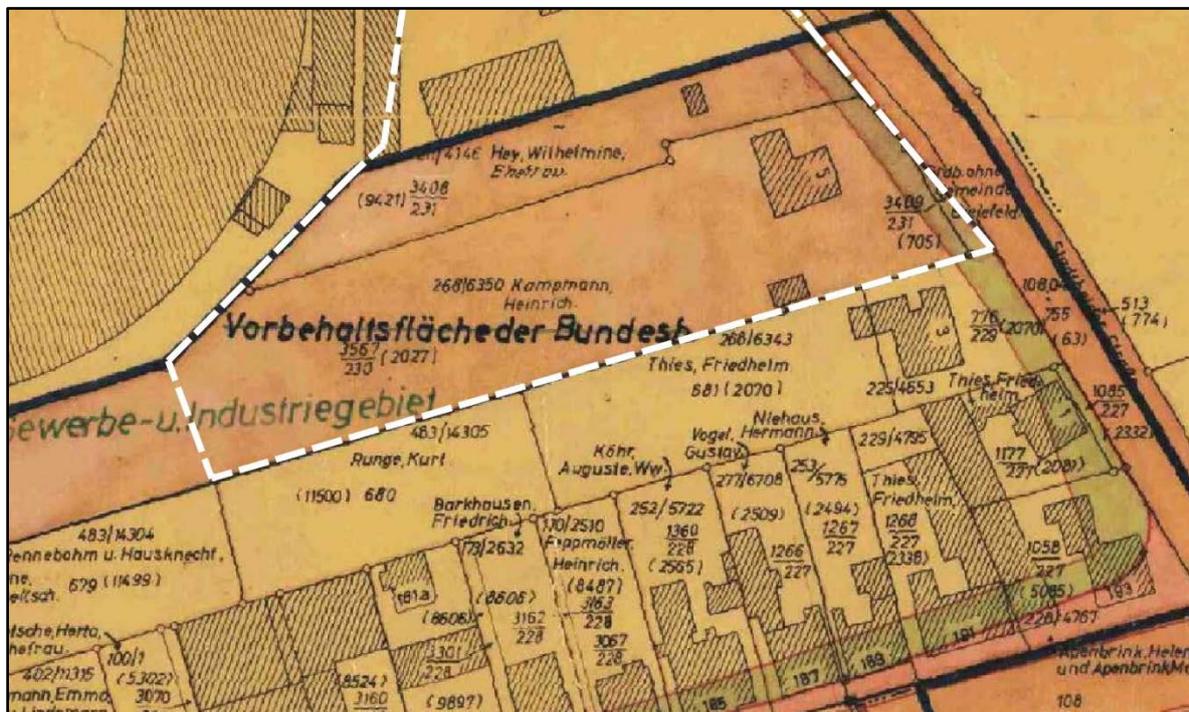


Abbildung 6: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/26.00 (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | Grenze des Geltungsbereiches), o. M.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept:

Für die Planung sind die Ziele der Stadt in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung von Relevanz. Diese Ziele sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept³ (EHK) der Stadt Bielefeld verankert. Das EHK bildet als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 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 sowie gesamtstädtische Ziele für die Einzelhandelsentwicklung.

Demnach liegt das Plangebiet derzeit nicht innerhalb eines zentralen Sonderbereiches. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes verortet das Plangebiet im Standortbereich Eckendorfer Straße / Herforder Straße in Bielefeld Mitte, in dem Einzelhandel in unterschiedlicher Form gesteuert werden soll. Im Bestand weist der Standort eine Mischung gewerblicher, dienstleistungs- und einzelhandelsbezogener Nutzungen auf. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes bzw. seines Umfeldes möglich. Der Standort Eckendorfer Straße / Herforder Straße lässt sich in vier Gebietstypen einteilen. Für das Plangebiet gilt Typ 2: Gewerbegebiete, in denen Einzelhandel in atypischer oder spezifischer Form möglich ist. Dabei sind Umstrukturierungen unter besonderer Berücksichtigung des Zentrumschutzes und des Ausschlusses negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Bielefelder Versorgungsstruktur im Einzelfall möglich.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsstudie⁴ wurde untersucht, ob das geplante Vorhaben mit den genannten Spezifikationen städtebaulich verträglich ist. 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 Zentrumschädlichkeit zur Folge hätten. Die Verträglichkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Neuaufstellung des Lebensmitteldiscountmarktes an der Stadtheider Straße keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind. Bezüglich der Vereinbarkeit der für die Umsetzung des Vorhabens zu treffenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit den Vorgaben der Landesplanung sind die folgenden Ziele des Landesentwicklungsplanes NRW zum großflächigen Einzelhandel⁵ von Relevanz:

1. Ziel: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Gemäß dem Ziel 7 des Landesentwicklungsplanes dürfen abweichend von den Festlegungen 6.5-1 – 6.5-6 vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiet dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsfläche, die baurechtlich Bestandsschutz genießen, zu begrenzen.

³ Junker und Kruse: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Bielefeld – Fortschreibung 2019. Dortmund, Juli 2019.

⁴ BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuaufstellung und Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmarktes am Standort Stadtheider Straße in Bielefeld, Köln, Januar 2020

⁵ Landesentwicklungsplan NRW 2016 unter: <https://www.wirtschaft.nrw/landesplanung>; LEP NRW-Fassung vor der Änderung des LEP NRW, zuletzt aufgerufen am: 07.02.2020

Der Planstandort stellt einen schon lange etablierten Standort der Nahversorgung im Stadtgebiet von Bielefeld dar, der auch unter räumlichen Aspekten wichtige (Nah-) Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in Bielefeld übernimmt. Für den neuen Lebensmitteleinzelhandel werden sowohl die zulässige Verkaufsfläche als auch die zentrenrelevanten Sortimente begrenzt.

Damit kann die Stadt dem Ziel 6.5-7 des Landesentwicklungsplanes⁶ zur Überplanung von Standorten großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche Rechnung tragen.

6.5-3 (Ziel): Beeinträchtungsverbot:

Durch die Darstellung und Festsetzung eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Eine ausgewogene Versorgungsstruktur und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Im Hinblick auf die mögliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse nachgewiesen werden konnte, dass das Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger Innenstädte / Ortskerne der Umlandgemeinden auslösen wird. Auch die Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche wird infolge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht erheblich eingeschränkt.⁷ Der geplante Neubau des Lebensmitteleinzelhandels soll hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche und der Sortimente gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden und wird somit keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in Bielefeld oder den Nachbarkommunen, laut Auswirkungsanalyse, auslösen. Das Planvorhaben bewegt sich somit innerhalb des mit Ziel 6.5-7 des Landesentwicklungsplanes (Überplanung von Standorten großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) vorgegebenen Steuerungsrahmens.⁸

Laut der Verträglichkeitsanalyse wird für den Lebensmitteleinzelhandel im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung eine proportional zum Flächenzuwachs ansteigende Umsatzleistung unterstellt. Da sich der in der Verträglichkeitsanalyse eingestellte Gesamtumsatz auf rd. 10,8 Mio. € belaufen wird, wird durch das Planvorhaben ein jährlicher Mehrumsatz von rd. 3,3 Mio. € unterstellt. Die Flächenerweiterung am bestehenden Standort induziert keine spürbare Vergrößerung des Einzugsgebiets, sodass Mehrumsätze fast ausschließlich aus einer erhöhten Kaufkraftabschöpfung im bereits angelegten Einzugsgebiet resultieren.

Die Verträglichkeitsanalyse kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.

⁶ Landesentwicklungsplan NRW 2016 unter: <https://www.wirtschaft.nrw/landesplanung>; LEP NRW-Fassung vor der Änderung des LEP NRW, zuletzt aufgerufen am: 07.02.2020

⁷ BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuaufstellung und Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmärktes am Standort Stadtheider Straße in Bielefeld, Köln, Januar 2020, (vgl. Seite 42 ff)

⁸ s. o. BBE Handelsberatung: (vgl. Seite 42 ff)

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Die geplante Verlegung und Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandels wird zum Anlass genommen, die Zulässigkeit des Einzelhandels am Standort qualifiziert zu steuern und die Vorgaben entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Bielefelder Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes anzupassen. Gegenwärtig bestehen am Standort durch den vorhandenen Lebensmitteleinzelhandel sowie der erteilten Baugenehmigung für einen Sonderposten- / Aktionsverkauf auf dem durch das Unternehmen erworbenen Nachbargrundstück eines ehemaligen Autohauses Baurechte für insgesamt ca. 1.740 m² Verkaufsfläche. Nunmehr beabsichtigt das Einzelhandelsunternehmen aus betriebswirtschaftlichen Gründen, den bestehenden Lebensmittelmarkt sowie Teile der Gebäude des ehemaligen Autohauses abzureißen. Anschließend soll auf dem südlich angrenzenden Grundstück ein Gebäude zur Einzelhandelsnutzung neu errichtet werden. Das Vorhaben begründet sich insbesondere in gestiegenen Ansprüchen an eine attraktive Warenpräsentation und großzügigere Gangbreiten zur Vereinfachung von logistischen Betriebsabläufen des Einzelhandelsbetriebes. Das Grundstück des derzeitigen Lebensmitteleinzelhandels kann künftig als Erweiterung des Parkplatzes für Kunden und Besucher des Einzelhandels sowie des Lokschuppens genutzt werden. Die im südwestlichen Bereich des Plangebietes angrenzende gewerbliche Nutzung soll langfristig gesichert werden und Erweiterungsmöglichkeiten in Form von einem zweiten zulässigen Vollgeschoss erhalten.

Das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Fortschreibung 2019, definiert den fragten Bereich Eckendorfer Str. / Herforder Str. als Standortbereich, in dem Einzelhandel in unterschiedlicher Form gesteuert werden soll. Dabei sind Umstrukturierungen unter besonderer Berücksichtigung des Zentrumschutzes und des Ausschlusses negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Bielefelder Versorgungsstruktur im Einzelfall möglich. Vor diesem Hintergrund soll bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche des ansässigen Lebensmitteleinzelhandels vorgenommen werden. Demgemäß wird ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1380 m² zugelassen. Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Rand- und Nebensortimente im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig. In der Summe reduziert sich durch die planungsrechtliche Steuerung die insgesamt zulässige Verkaufsfläche gegenüber dem genehmigten Bestand um ca. 360 m².

Des Weiteren wird die planungsrechtliche Steuerung dazu genutzt, das angrenzende Bau- und Denkmal „Ringlokschuppen“ optisch zum öffentlichen Straßenraum freizulegen und dauerhaft von einer Bebauung freizuhalten. In der Folge werden auch die Höhen der im Plangebiet befindlichen Gebäude reguliert.

Die Festsetzungen der momentan rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. III/3/85.00 „Ringlokschuppen“ und Nr. III/3/26.00 stehen der angestrebten Erweiterung, Modernisierung und Steuerung der Plangebietsflächen entgegen. Zudem ist der Einzelhandel auf den südwestlich befindlichen Gewerbeflächen bislang ungesteuert. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist deshalb die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ erforderlich.

4.2 Städtebaulicher Vorentwurf / Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels, einer Stellplatzanlage sowie einer gewerblich genutzten Fläche vor. Im Zuge der Neuplanung des Lebensmitteleinzelhandels sollen Teile der vorhandenen gewerblichen Hallen abgerissen werden, die bislang von einem Autohaus und durch eine Kfz-Werkstatt genutzt wurden. Lediglich

die Halle im südwestlichen Bereich des Plangebietes soll erhalten bleiben und weiteres Entwicklungspotenzial für gewerbliche Nutzungen bieten. Die notwendigen Stellplätze des Gewerbes und des Einzelhandels sollen auf einer Stellplatzanlage nördlich des neuen Gebäudes errichtet werden. Durch die Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage in Richtung Süden entstehen zusätzliche Stellplätze, die sowohl der Nutzung des Discounters als auch dem Veranstaltungsort Lokschuppen während der Veranstaltungszeiten dienen. Mit Hilfe einer Schranke können zukünftig die dem Lokschuppen zugehörigen Stellplätze separiert werden, wodurch der Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels und Veranstaltungen im Lokschuppen gleichzeitig erfolgen können. Technische Anlagen und die Lieferzone sollen sich westlich des neuen Gebäudes befinden und werden somit im Sinne der Stadtgestaltung an der dem öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseite untergebracht. Die Erschließung des Plangebietes wird weiterhin aus östlicher Richtung über zwei Ein- und Ausfahrten an der Stadtheider Straße erfolgen. Der Ein- und Ausgang des Lebensmitteleinzelhandels wird dabei zum öffentlichen Raum ausgerichtet.

Der Neubau des Lebensmitteleinzelhandels und die damit einhergehende Versetzung des Gebäudes bezwecken eine bessere Sichtweise auf das Baudenkmal Ringlokschuppen. Das Denkmal wird durch die baulichen Veränderungen zum öffentlichen Raum bzw. Straßenraum freigestellt.

Insgesamt ist das Plangebiet für den Fuß- und Radverkehr sowohl über die Wegeverbindungen an der Stadtheider Straße als auch über die sich in ca. 200 m entfernten Stadtbahnhaltestellen der Linie 2 gut angebunden. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sowie als Beitrag zum Klimaschutz sind Stellplätze für Elektrofahrzeuge im Planungsgebiet vorgesehen. Weiterhin ist zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation und zur thermischen Entlastung im südöstlichen Bereich an der Stadtheider Straße eine begrünte Freifläche geplant.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Areal des geplanten Lebensmitteleinzelhandels soll als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt werden. Weiterhin sollen die zulässigen Sortimente inklusive der damit verbundenen Verkaufsfläche im Sondergebiet wie folgt beschränkt werden:

- Maximal zulässige Verkaufsfläche: 1.380 m², davon:
- mindestens 90 % nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Zeitungen, Zeitschriften, Blumen (indoor), Apothekenwaren)
- maximal 10 % zentrenrelevante Sortimente ohne Nahversorgungsrelevanz gem. der Bielefelder Sortimentsliste, zum Beispiel Bekleidung/ Textilien, Schuhe/ Lederwaren, Papier/ Schreibwaren/ Bücher, Haushaltswaren, Spielwaren und Sportartikel, Elektrokleingeräte und Multimedia, Uhren und Schmuck.

Diese Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen sind für den Erhalt und die Entwicklung der Ortszentren geeignet, erforderlich und angemessen. Durch die Orientierung an der Bielefelder Sortimentsliste (siehe Abbildung) wird sichergestellt, dass die Planung den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Bielefeld entspricht.

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren	
Blumen (Indoor)	
Drogeriewaren	
Getränke	
Nahrungs- und Genussmittel	
Zeitungen / Zeitschriften	
Augenoptik	Hörgeräte
Bastel- und Künstlerartikel	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bekleidung	Medizinische und orthopädische Artikel
Bücher	Musikinstrumente und Zubehör
Computer und Zubehör	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Elektrokleingeräte	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Elektronik und Multimedia	Schuhe
Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	Spielwaren
Glas / Porzellan / Keramik	Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware	Sportbekleidung
Stoffe / Wolle	Sportschuhe
Haushaltswaren	Uhren / Schmuck
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	

Abbildung 7: Bielefelder Sortimentsliste (Auszug), Einzelhandels- und Zentrenkonzept Fortschreibung 2019, Stadt Bielefeld; Junker und Kruse Stadtforschung, Dortmund, 07/2019

Die Fläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes soll als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden. Innerhalb des geplanten Gewerbegebietes sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Unzulässig, aufgrund der Lage des Grundstücks, des mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommens sowie des erforderlichen Flächenbedarfes, sind Tankstellen.

Anlagen für sportliche Zwecke und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind aufgrund der Lage des Grundstücks (Entfernung zur Stadtheider Straße) und aufgrund der Erschließung, die nicht für Begegnungsverkehr ausgelegt ist, unzulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind aufgrund der hohen vorhandenen Lärmbelastung durch die nahegelegene Bahntrasse, den Veranstaltungsort Ringlokschuppen, die bereits vorhandenen umliegenden Gewerbebetriebe (bestehendes Planungsrecht im Umfeld) sowie den Straßenverkehrslärm der Stadtheider Straße unzulässig.

Vergnügungsstätten werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen, da die Flächen der kleingewerblichen Nutzung bzw. den produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben vorbehalten sein sollen.

Im gesamten Plangebiet sollen die rechtlich als eigenständige Gewerbenutzung einzuordnenden Werbeanlagen für Fremdwerbung ausgeschlossen werden, da sie den o. g. Planungszielen und hier vor allem auch der angestrebten Außendarstellung des Baugebietes widersprechen können. Die Lage an der Stadtheider Str. ist durchaus attraktiv, deshalb soll hier später nicht mehr steuerbare Fremdwerbung aus denkmalschützenden, städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen vermieden werden. Nicht unter diesen Ausschluss fallen zent-

rale Werbetafeln für das Plangebiet oder Hinweisschilder auf die dort ansässigen Firmen. Derartige Anlagen gehören zur Grundausrüstung eines solchen Gebietes und sollen zulässig sein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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. Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen einschließlich Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl – GRZ), wird in dem Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ eine GRZ 0,8 festgesetzt. Die GRZ orientiert sich an vergleichbaren Gebietstypen und stellt sicher, dass noch ein Mindestmaß an nichtüberbaubarer Grundstücksfläche als Grünfläche genutzt werden kann. Zudem wird eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,6 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist aufgrund des angrenzenden Denkmals sowie der damit verbundenen langfristigen Freistellung ein Vollgeschoss zulässig. Innerhalb des Gewerbegebietes sind aufgrund des angrenzenden Denkmals sowie der damit verbundenen langfristigen Freistellung maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

Gem. § 16 BauNVO orientiert sich für das Sonstige Sondergebiet die Baukörperhöhe (Obergrenze bei Flachdach bzw. Firsthöhe bei geneigten Dächern) an der Bestandsbebauung und wird auf max. 116,00 m ü. NHN festgesetzt, um die optische Freistellung auf das Baudenkmal Ringlokschuppen zu erhalten.

Für das Gewerbegebiet wird die Gebäudehöhe auf max. 115,50 m ü. NHN festgesetzt, um eine eingeschossige Halle (z. B. Gewerbe) sowie auch eine zweigeschossige Nutzung (z. B. Büro) zu ermöglichen und die optische Freistellung auf das Baudenkmal Ringlokschuppen zu erhalten.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie z. B. Schornsteine, Lüftungs-, Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen, um 2,0 m.

Überbaubare Flächen

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

Bauweise

Es wird sowohl für das SO als auch für das GE eine abweichende Bauweise festgesetzt, weil nur so die Gebäude mit ihren Abmessungen entsprechend berücksichtigt werden können und damit erlaubt wird, Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Innerhalb des SO sollen darüber hinaus in der abweichenden Bauweise, zur Umsetzung des geplanten Vorhabens, Gebäudelängen über 50 m zulässig sein.

5.3 Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende, stark frequentierte Stadtheider Straße (K13). Die Verlängerung der Straße stellt zum einen in Richtung Norden den

Anschluss an den Stadtteil Schildesche und zum anderen in Richtung Südosten eine Anbindung an die Herforder Straße bzw. Eckendorfer Straße her.

Die Ein- und Ausfahrten zum geplanten Lebensmitteleinzelhandel sowie der Anlieferverkehr sollen sich gem. Planungskonzept an der östlich des Plangebietes liegenden Stadtheider Straße befinden. Dies wird planungsrechtlich durch die Festsetzung von Bereichen mit Ein- und Ausfahrten an der östlichen Kante des Plangebietes verankert.

Ruhender Verkehr

Im Rahmen der Neuaufstellung werden die Stellplätze innerhalb des Sondergebietes planungsrechtlich dadurch gesichert, dass Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der entsprechend gekennzeichneten Fläche für Stellplätze zulässig sind. Innerhalb dieser Stellplatzanlage sind 166 Stellplätze in umfahrbaren Reihen angeordnet. Der Stellplatznachweis wird im Zuge der Ausführungsplanung erfolgen. Die Stellplatzanlage soll der Unterbringung des ruhenden Verkehrs von den Besuchern des Einzelhandelbetriebes und der angrenzenden Gewerbenutzung dienen. Zusätzlich besteht in den Abendstunden ab 20 Uhr eine Stellplatzbaulast über 94 Stellplätze für den Veranstaltungsort Ringlokschuppen. Gegenwärtig ist aufgrund der doppelten Belegung eine Ausdehnung der Öffnungszeiten des Lebensmitteleinzelhandelbetriebes nicht möglich. Mit Hilfe einer Schranke können zukünftig die dem Lokschuppen zugehörigen Stellplätze separiert werden, wodurch der Betrieb des Discounters und Veranstaltungen im Lokschuppen gleichzeitig erfolgen können. Die Stellplatzanlage soll mit Behinderten-, Familien-, Frauenparkplätzen sowie Stellplätzen mit E-Ladesäulen und Fahrradstellplätzen ausgestattet werden. Zudem soll die Stellplatzanlage ebenerdig und nordwestlich des Neubaus angeordnet werden, sodass diese keine Barriere zwischen dem öffentlichen Raum und dem Eingang des Lebensmitteleinzelhandels darstellen wird. Aus Gründen des Mikroklimas und zur thermischen Entlastung wird die Leitlinie „Je zehn Stellplätze ein großkroniger Baum“ für das Plangebiet deutlich verschärft: Je vier Stellplätze gilt es künftig einen großkronigen Baum anzupflanzen. Durch die intensive Begrünung soll dem bestehenden hohen Versiegelungsgrad des Plangebietes und der Umgebung entgegengewirkt werden.

Die Stellplätze innerhalb des Gewerbegebietes werden planungsrechtlich dadurch gesichert, dass Stellplätze innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Der Stellplatznachweis wird im Zuge der Ausführungsplanung erfolgen.

Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation der Doppelnutzung der Stellplatzanlage durch den Lebensmitteleinzelhandel und den Lokschuppen darf für die Errichtung der notwendigen Stellplätze sowie deren Zufahrten die maximal zulässige GRZ gemäß § 19 (4), Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO um 0,1 auf insgesamt 0,9 überschritten werden, um einen Verdrängungseffekt in umliegende Straßen zu verhindern.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Ringlokschuppen“, die allerdings nur von der Nachtbuslinie N8 angefahren wird. Über den Haltepunkt „Stadtheider Straße“, der sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 200 m südlich des Plangebietes befindet, besteht ein Anschluss an die Stadtbahn Linie 2. Die Stadtbahn Linie 2 verkehrt im zehn Minutentakt in die Richtungen Altenhagen über Baumheide sowie Sieker über die Haltestellen Hauptbahnhof und Jahnplatz.



Abbildung 8: ÖPNV-Situation im Umfeld des Plangebietes, eigene Darstellung



Stadtheider Straße

- N12 Richtung Jahnplatz

Busse bei Störungen im StadtBahn-Verkehr in Richtung Innenstadt-Sieker



Stadtheider Straße

- N12 Richtung Baumheide – Stedefreund – Herford – Hiddenhausen – Bünde, Ennigloh
- N12 Richtung Baumheide (Sa./So. ab 5.00 Uhr)

Busse bei Störungen im StadtBahn-Verkehr in Richtung Baumheide – Milse - Altenhagen



Ringlokschuppen

- N8 Richtung Jahnplatz

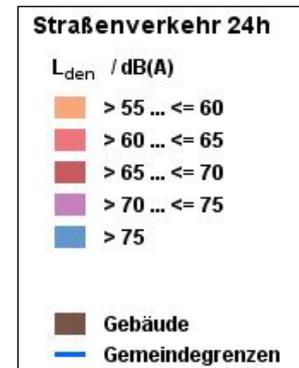


Ringlokschuppen

- N8 Richtung Schildesche – Jöllenbeck – Enger – Spenge



Abbildung 10: Lärmkarte NRW, Straßenverkehr, 24h (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld), o. M.



Durch die Ausweitung der Stellplatzanlage höhen sich die Lärmimmissionen nicht, unter anderem aufgrund des Wegfalls eines Betriebes im Zuge der Planungen. Lediglich in den Abendstunden kann es zu einer Erhöhung der potenziellen Lärm- und Abgasemissionen kommen. Aufgrund der hohen vorhandenen Vorbelastung ist von geringen Auswirkungen auszugehen, die in Relation keine Beeinträchtigungen hervorrufen.

Die Unterbringung von weiteren Nutzungen wie Wohnen, Büros und sonstiges nicht störendes Gewerbe sowie öffentliche Einrichtungen ist bei dem Vorhaben berücksichtigt worden. Die Verträglichkeit dieser Nutzungen steht am konkreten Standort den bereits vorhandenen Lärmbelastungen durch die nahegelegene Bahntrasse, den Veranstaltungsort Ringlokschuppen, die bereits vorhandenen umliegenden Gewerbebetriebe (bestehendes Planungsrecht im Umfeld) und dem Straßenverkehrslärm der angrenzenden Stadtheider Straße entgegen. Zudem würde die Aufstockung des Einzelhandelsbetriebes die neugewonnene optische Freistellung des Baudenkmales Ringlokschuppen mindern.

Insgesamt sind die Störungen und Konflikte für Anwohner im selben Gebäude aufgrund der genannten Lärmbelastungen des Umfelds im Plangebiet zu groß. Eine gewerbliche Nutzung soll auf der Fläche, die im Südwesten an den Neubau angrenzt, möglich sein und durch neue Erweiterungsmöglichkeiten intensiviert werden können.

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

Versorgung:

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

Entwässerungssystem:

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet kann über die städtischen Schmutzwasser- / Regenwasserkanäle in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

5.8 Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW). Im näheren Umfeld befinden sich einige Denkmäler, wie beispielsweise das Gebäude des Ringlokschuppens, welches seit 1988 unter Denkmalschutz steht. Durch die baulichen Veränderungen zur Stadtheider Straße wird das Baudenkmal Ringlokschuppen zum öffentlichen Straßenraum hin freigestellt. Vor allem die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen trägt zur optischen Freistellung bei. Weitere Denkmäler im Umfeld sind das Brückenbauwerk der deutschen Bundesbahn an der Stadtheider Straße sowie die Besandungsanlage des ehemaligen Bahnbetriebswerks. Zudem befindet sich im näheren Umfeld der Wasserturm und die Drehscheibe, die ebenfalls unter Denkmalschutz stehen.

5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbildes

Durch gestalterische Festsetzungen soll einerseits sichergestellt werden, dass sich das im Zuge der Neubebauung entstehende Gebäude hinsichtlich seiner Form in die Umgebung einfügt, und andererseits den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Da das Plangebiet und die Umgebung einen sehr heterogenen Charakter aufweisen, beschränken sich die gestalterischen Festsetzungen auf Festsetzungen zur Dachausbildung und Werbeanlagen. Jeweils ein Werbepylon direkt an den Einfahrten von der Stadtheider Straße sowie ein Fahnenmast sind zulässig.

Als zulässige Dachformen im SO sind aufgrund der optimalen Ausrichtung der Photovoltaikanlagen sowie im GE sind in Anlehnung an der umliegenden Bebauung Flachdächer und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 7° zulässig.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ erfolgt gem. § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls:

Nach dem UVPG, Anlage 1, Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6.2 ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² eine Vorprüfung erforderlich, um zu ermitteln, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 Satz 1 und 2 UVPG ist im Folgenden dargestellt.

I. Ausgangslage und Planungsziel

II. UVP-Vorprüfung des Einzelfalls

Nach §§ 1 und 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei der Wiedernutzbarmachung von Flächen und Maßnahmen der Innenentwicklung oder Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. **Voraussetzung** für das Verfahren gem. § 13a BauGB ist, dass

- bestimmte Größenwerte (hier zunächst die zulässige Grundfläche GR gem. § 19 (2) BauNVO von 20.000 m²) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen und
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen.

Plangebiet und Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ sind eindeutig abgrenzbar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 9.980 m². Damit wird der Schwellenwert von 20.000 m² für eine Prüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall deutlich unterschritten. Schutzgebiete gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt.

Voraussetzung gem. § 13a (1) BauGB ist, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine Pflicht zur Durchführung einer UVP gem. UVPG oder nach Landesrecht besteht. Laut Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) Nr. 18.6 i.V.m. Nr. 18.8 ist bei Bebauungsplanänderungen oder -aufstellungen für Einzelhandelsvorhaben mit einer Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine **allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls** unter Berücksichtigung der in Anlage 3 des UVPG genannten Kriterien gem. § 7 Satz 1 und 2 UVPG durchzuführen.

Die vorliegende Vorhabenplanung erreicht eine Geschossfläche von ca. 1.380 m². Somit wird eine **allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Satz 1 und 2 UVPG** durchgeführt. Diese Vorprüfung bezieht sich besonders auf die mit der Überplanung verbundenen Auswirkungen durch zusätzliche Nutzungen. In diesem Zusammenhang wird auch auf § 13a (2) Nr.

4 sowie auf § 1a (3) Satz 6 BauGB verwiesen. Danach ist in diesen Fällen ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht mehr erforderlich.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wird nachfolgend in Form einer tabellarischen Beschreibung und Bewertung vorgenommen. Ausgewertet werden die im Vorfeld des Planverfahrens im Dezember 2019 vorliegenden Informationen. Die Prüfung folgt in Systematik und Nummerierung der in der Anlage 3 zum UVPG vorgegebenen Gliederung. Hierbei ist gem. § 7 Satz 1 & 2 UVPG zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (oder durch den plangem.en Bestand) offensichtlich ausgeschlossen werden. Eine vollständige Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 7 UVPG wäre dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

III. UVP-Vorprüfung des Einzelfalls - tabellarische Beschreibung und Bewertung

Merkmale des Vorhabens (Grundlage: Vorentwurfsplanung Februar 2020)

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

Kriterium gem. UVPG, Anlage 3	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
1.1 Größe und Ausstattung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	Das Plangebiet weist eine Größe von etwa 1,0 ha auf. Der Abriss des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandels und der Neubau eines Lebensmitteleinzelhandels mit ca. 1.380 m ² Verkaufsfläche ist geplant. Die vorhandene gewerbliche Nutzung soll planungsrechtlich an den Bestand angepasst werden. (weitere Details unter Punkt 4.1 ff.)	Keine Beeinträchtigungen
1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassen Vorhaben und Tätigkeiten	Ein Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder bereits zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten ist nicht zu erwarten. Mehrere Vorhaben derselben Art und Nutzung in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegen nicht vor.	Keine Beeinträchtigungen
1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Die natürlichen Ressourcen Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden durch das Vorhaben nicht beansprucht. Die Fläche innerhalb des Plangebietes ist bereits vollständig versiegelt.	Keine Beeinträchtigungen

<p>1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 (1) und (9) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes</p>	<p>Der Lebensmitteleinzelhandel verursacht Verpackungsabfall, wie auch vergleichbare Einzelhandelsvorhaben. Die Abfälle werden auch nach der Realisierung des Vorhabens über die bereits zuständigen und vor Ort ansässigen Entsorgungsunternehmen abgefahren und den derzeit geltenden abfallrechtlichen Vorgaben entsorgt oder wiederverwertet. Eine umweltrelevante Erhöhung der Abfälle durch das geplante Vorhaben ist nicht anzunehmen, wodurch auch keinesfalls das Abwägungsergebnis beeinflusst wird.</p>	<p>Keine Beeinträchtigungen</p>
<p>1.5 Umweltverschmutzung und Belästigung</p>	<p>Durch die Ausweitung der Stellplatzanlage erhöhen sich die Lärmimmissionen nicht, u. a. aufgrund des Wegfalls eines Betriebes im Zuge der Planungen. Lediglich in den Abendstunden kann es zu einer Erhöhung der potenziellen Lärm- und Abgasemissionen kommen. Aufgrund der hohen vorhandenen Vorbelastung ist von geringen Auswirkungen auszugehen, die in Relation keine Beeinträchtigungen hervorrufen.</p>	<p>Geringe Beeinträchtigungen</p>
<p>1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf</p>		
<p>1.6.1 Verwendete Stoffe und Technologien</p>	<p>Am Vorhabenstandort werden keine gefährlichen Stoffe oder Technologien verwendet.</p>	<p>Keine Beeinträchtigungen</p>

<p>1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 (5a) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</p>	<p>Es sind keine besonderen Unfallrisiken erkennbar.</p>	<p>Keine Beeinträchtigungen</p>
<p>1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft</p>	<p>Risiken für die menschliche Gesundheit sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Altlasten innerhalb des Teilbereiches A des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes III/3/85.00 „Ringlokschuppen“ sind komplett beseitigt worden.</p>	<p>Keine Beeinträchtigungen</p>

Im Ergebnis Kriterien 1.1 – 1.7:

Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

Kriterium gem. UVPG, Anlage 3	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
<p>2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)</p>	<p>Die Vorhabenfläche wird bereits zu Teilen durch einen Lebensmittelmarkt genutzt. Die Fläche ist bereits größtenteils mit Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen versiegelt. Durch das Vorhaben werden keine unversiegelten Flächen in Anspruch genommen. Der Versiegelungsumfang wird nicht erhöht.</p>	<p>Keine Beeinträchtigungen</p>

<p>2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)</p>	<p>Es werden keine natürlichen Ressourcen in Anspruch genommen; die Fläche ist bereits großflächig versiegelt. Durch das Vorhaben werden keine unversiegelten Flächen in Anspruch genommen; insofern sind auch keine Auswirkungen auf Boden Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.</p>	<p>Keine Beeinträchtigungen</p>
<p>2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):</p>		
<p>2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 (1) 8 des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	<p>Das Gebiet befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe zu einem Natura 2000 Gebiet.</p>	<p>Nicht betroffen</p>
<p>2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutzgebieten.</p>	<p>Nicht betroffen</p>
<p>2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst</p>	<p>Nationalparke und Naturmonumente sind in Plangebietsnähe nicht vorhanden.</p>	<p>Nicht betroffen</p>
<p>2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	<p>Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.</p>	<p>Nicht betroffen</p>

<p>2.3.5 Naturdenkmäler nach §28 des Bundesnaturschutzge- setzes</p>	<p>Naturdenkmäler sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.</p>	<p>Nicht betroffen</p>
<p>2.3.6 geschützte Landschafts- bestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bun- desnaturschutzgesetzes</p>	<p>Geschützte Landschaftsbestandteile sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.</p>	<p>Nicht betroffen</p>
<p>2.3.7 gesetzlich geschützte Bio- tope nach § 30 des Bun- desnaturschutzgesetzes</p>	<p>Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.</p>	<p>Nicht betroffen</p>
<p>2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushalts- gesetzes, Heilquellen- schutzgebiete nach § 53 (4) des Wasserhaushaltsgeset- zes, Risikogebiete nach § 73 (1) des Wasserhaus- haltsgesetzes sowie Über- schwemmungsgebiete nach § 76 des Wasser- haushaltsgesetzes</p>	<p>Wasserschutzgebiete sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.</p>	<p>Nicht betroffen</p>
<p>2.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäi- schen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen be- reits überschritten sind</p>	<p>Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht bekannt.</p>	<p>Nicht betroffen</p>
<p>2.3.10 Auswirkungen auf Gebiete mit hoher Bevölkerung- dichte, insbesondere Zent- rale Orte im Sinne des § 2 (2) 2 des Raumordnungs- gesetzes</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Oberzentrums. Das Vorhaben trägt zur Funktionsstärkung des Oberzentrums bei.</p>	<p>Keine Beeinträchtigungen</p>
<p>2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denk- mäler, Denkmalensembles,</p>	<p>Bodendenkmäler sind nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen Nutzung auch nicht zu erwarten.</p>	<p>Keine Beeinträchtigungen</p>

Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler bekannt. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Ringlokschuppen.	
---	--	--

Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:

3.1 der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind	Eintragungen unter den Nr. 1 und 2 ergaben, dass das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen haben wird. Daher erübrigt sich eine Prüfung der besonderen Merkmale von möglichen Auswirkungen.	Nicht betroffen
3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Eintragungen unter den Nr. 1 und 2 ergaben, dass das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird. Daher erübrigt sich eine Prüfung der besonderen Merkmale von möglichen Auswirkungen. Mit grenzüberschreitenden Wirkungen ist nicht zu rechnen.	Nicht betroffen
3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	Eintragungen unter den Nr. 1 und 2 ergaben, dass das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird. Daher erübrigt sich eine Prüfung der „Schwere und Komplexität“ von möglichen Auswirkungen.	Nicht betroffen
3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Eintragungen unter den Nr. 1 und 2 ergaben, dass das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird. Daher besteht auch keine hohe Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Nicht betroffen

3.5 dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufig- keit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Eintragungen unter den Nr. 1 und 2 ergaben, dass das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird. Daher bestehen auch hinsichtlich des Zeitpunktes sowie der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität von Auswirkungen keine Bedenken.	Nicht betroffen
3.6 dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer be- stehender oder zugelasse- ner Vorhaben	Eintragungen unter den Nr. 1 und 2 ergaben, dass das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird. Daher bestehen hinsichtlich des Zusammenwirkens der Auswirkungen mit Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben keine Bedenken.	Nicht betroffen
3.7 der Möglichkeit, die Aus- wirkungen wirksam zu vermindern	Eintragungen unter den Nr. 1 und 2 ergaben, dass das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird. Daher erübrigt sich die Prüfung der Möglichkeit Auswirkungen wirksam zu verhindern.	Nicht betroffen

Fazit

Durch die Ausweitung der Stellplatzanlage erhöhen sich die Lärmimmissionen nicht, unter anderem aufgrund des Wegfalls eines Betriebes im Zuge der Planungen. Lediglich in den Abendstunden kann es zu einer Erhöhung der potenziellen Lärm- und Abgasemissionen kommen. Aufgrund der hohen vorhandenen Vorbelastung ist von geringen Auswirkungen auszugehen, die in Relation keine Beeinträchtigungen hervorrufen.

Aufgrund der überschlägigen Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen wird empfohlen, keine Umweltprüfung durchzuführen, da die Neuaufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Im Ergebnis ist daher abschließend festzustellen, dass die Voraussetzungen des §13 Abs. 1 BauGB für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB vollständig vorliegen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gem. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ wird ebenfalls eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Aus dieser Untersuchung wird ersichtlich, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Ergebnis wird zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits baulich genutzte Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weder Wasserschutz- noch Überschwemmungsgebiete. Das Gebiet ist nicht hochwassergefährdet.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

In dem Bebauungsplanverfahren Nr. III/3/85.00 „Ringlokschuppen“, dessen Geltungsbereich u. a. das jetzige Bebauungsplangebiet umfasste, ist ein Standort mit Bodenbelastungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 benannt worden: Im Rahmen des früheren Bebauungsplanverfahrens Nr. III/3/85.00 wurden im Bereich der Altlastenverdachtsfläche - ehemalige Tankstelle (überplant mit Teilbereich A) insgesamt 4 Schlauchkernbohrungen niedergebracht. In einer Bohrung wurden Überschreitungen des Prüfwertes für MKW (11.000—1.700 mg/kg MKW) für die Nutzung Gewerbe festgestellt. Auffällige MKW-Gehalte wurden auch in Tiefen bis 2,3 m nachgewiesen. Daher wurden gutachterlich weitere Untersuchungen zur vertikalen und horizontalen Eingrenzung der MKW-Verunreinigung empfohlen. Bei Aushubarbeiten wird empfohlen, das vorliegende Analyseergebnis anhand einer repräsentativen Mischprobe zu überprüfen. Bei Überschreitung des Z2-Wertes sollte das Material über eine Deponie entsorgt werden.

Eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) wird im weiteren Verfahren im Zuge der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB durchgeführt werden.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Gem. § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sind der Klimaschutz und die Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind gem. dem digitalen Umweltatlas der Stadt Bielefeld als mäßig klimaempfindlich ausgewiesen, somit sind derzeit keine Auswirkungen auf das Stadtklima durch den Bebauungsplan zu erwarten. Der geplante Neubau findet auf einer bereits heute fast vollständig versiegelten Fläche statt. Durch die Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung wird der klimawandelbedingten Zunahme der Wärmebelastung im Plangebiet entgegengewirkt und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Der Neubau und die damit einhergehende Modernisierung des Discountmarktes führen außerdem dazu, dass aktuelle Mindest-Energiestandards gem. der Energieeinsparverordnung (EnEV) eingehalten werden.

Aus stadtgestalterischer und mikroklimatischer Sicht werden außerdem Anpflanzfestsetzungen und Erhaltungsfestsetzungen von Bäumen getroffen.

Stellplatzbegrünung

Aus stadtgestalterischer und mikroklimatischer Sicht werden Anpflanzfestsetzungen von Bäumen getroffen. Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumsubstrate zu verwenden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen (Baumschutzrosten) gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.

Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen.

In Ausnahmefällen kann die Pflanzgrube der Baumstandorte auch als überbaubare Pflanzgrube angelegt werden (mind. 12 m³ Pflanzgrube), wobei für die begrünte Baumscheibe eine Mindestbreite (lichtes Innenmaß) von 1,20 m eingehalten werden muss. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumsubstrate zu verwenden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.

Die Anpflanzung der Bäume im räumlichen Zusammenhang mit Stellplatzanlagen ist zulässig, wenn die Anpflanzung in einem mindestens 1,20 m breiten Pflanzstreifen um die Stellplatzanlage herum erfolgt.

Energieeffizienz

Der Investor hat sich zur Umsetzung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Lebensmitteleinzelhandels verpflichtet.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Besondere bodenordnerische Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7.2 Flächenbilanz

Plangebiet Gesamt: ca. 1,0 ha

Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel: ca. 0,88 ha

Gewerbegebiet ca. 0,12 ha

Im Plangebiet entstehen keine neuen Wohneinheiten.

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 wurde bereits abgeschlossen.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Rechtskraft der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ treten die bisher rechtskräftigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne III/3/85.00 „Ringlokschuppen“ und Nr. III/3/26.00 in den entsprechenden Teilbereichen außer Kraft.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) soll der Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ für das Gebiet südöstlich der Bahntrasse und westlich der Stadtheider Straße aufgestellt werden.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Bielefeld, im Februar 2020

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH

Am Stadtholz 24 - 26

33609 Bielefeld

Tel.: +49 (0) 52155735550

Mail: info@hempel-tacke.de